

ÅRSREDOVISNING

för

Hoforshus AB

Org.nr. 556477-3710

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	19

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*

	2015	2014	2013
Nettoomsättning	154 493	151 038	165 902
Res. efter finansiella poster	-1 325	-31 572	-1 817
Res. i % av nettoomsättningen	-0,85	-20,90	-1,10
Balansomslutning	450 413	474 246	488 771
Soliditet (%)	16,31	15,10	13,51
Avkastning på eget kapital (%)	-1,82	-45,87	-2,76
Avkastning på totalt kapital (%)	2,18	-3,75	2,72
Kassalikviditet (%)	65,40	90,65	79,49
Antal lägenheter	1 098	1 099	1 137
Vakansgrad lägenheter (%)	7,1	9,4	10,5
Antal lokaler	185	185	186
Investeringar	4 005	5 206	1 933
Belåningsgrad (%)	89,5	92,6	93,2

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Investeringar

Årets investeringar inklusive pågående projekt uppgår till 4,0 mkr. (5,2 mkr) Följande större projekt har utförts:

Ombyggnation av industrihus 3 för hyresgäst Bäckströms.
Rust av trapphus på Hantverkargatan 26, 28 samt 32.
Relining av avloppsstammar på Persgården.
Omläggning av tak på Lillåskolan.
Omläggning av tak på Ångkärrsgatan 24.
Renovering av kök på förskolan Eken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rivningen av Rönningsgatan 27 och 29 är avslutad.

Studier och kartläggning för eventuellt trygghetsboende har genomförts där både Hoforshus och Statens Bostadsomvandlings AB har fattat beslut att genomföra en ombyggnation av fastigheten Centralgatan 5 till ett Trygghetsboende. Nedskrivning av värdet på Centralgatan 5 är gjord i årets bokslut.

Framtida utredning för användning av lokaler för skola, förskola och demensvård pågår.

Hysesförluster för både bostäder och kommersiella lokaler har beaktats i bokslutet.

Hoforshus AB har vid utgången av 2015 gjort en marknadsvärdering av sina förvaltningsfastigheter. Inga nedskrivningar förutom Centralgatan 5 bedöms som nödvändiga att göra.

Av strategisk betydelse för ägaren Hofors kommun och koncernen Hofors kommunhus AB är värdet av Hoforshus ABs aktieinnehav i Hoåns Kraft AB. Värdering genomförs genom en avkastningsvärdering på framtida vinster där den viktigaste parametern för värderingen är nivån på framtida elpriser. Innehavet av aktierna och ägandet av Hoåns kraft är inget kortsiktigt åtagande men under år 2016 bör en genomlysning av innehavet utföras för att ägaren Hofors kommun ska kunna ta strategiska beslut om värdering och den långsiktiga strategin med Hoåns Kraft AB. Skäl för ägandet är inte enbart ekonomiska utan även miljömässiga och innehavet av vattenkraftsproduktion bör utredas ingående.

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. En studie av innehavet av aktier i Hoåns kraft är nödvändig.

Styrelse och verkställande direktören bedömer att den övergripande riskfaktorn för bolaget har varit den negativa utvecklingen av antalet uthyrda lägenheter. Befolkningsutvecklingen är dock svagt positiv och en ökad efterfrågan av lägenheter gör att det ekonomiska läget är något förbättrat jämfört med tidigare år.

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 2015 uppgår till 89,5 %. Hoforshus är med denna belåningsgrad i mycket hög grad beroende av extern finansiering. I dagsläget är 100 % av länestocken 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.

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 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.

Hoforshus AB är ansluten till Previas företagshälsovård i Hofors.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst i kronor

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	16 480 355
årets vinst	1 668 625
	<hr/>
	18 148 980
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	18 148 980
	<hr/>
	18 148 980

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1, 2	154 493	151 038
		<u>154 493</u>	<u>151 038</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta kostnader		-71 951	-68 533
Övriga externa kostnader	3, 4	-12 606	-8 979
Personalkostnader	5, 6	-40 889	-37 594
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 973	-54 060
Övriga rörelsekostnader		0	0
		<u>-144 419</u>	<u>-169 166</u>
Rörelseresultat		10 074	-18 128
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7	86
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-11 406	-13 530
		<u>-11 399</u>	<u>-13 444</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 325	-31 572
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		2 794	2 312
		<u>2 794</u>	<u>2 312</u>
Resultat före skatt		1 469	-29 260
Skatt på årets resultat	9	200	7 663
		<u>1 669</u>	<u>-21 597</u>
Årets resultat		1 669	-21 597

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	392 710	409 236
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 455	1 276
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	3 048	2 043
		<u>397 213</u>	<u>412 555</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	26 375	26 375
Andra långfristiga fordringar		262	759
Uppskjuten skattefordran	14	658	274
		<u>27 295</u>	<u>27 408</u>
Summa anläggningstillgångar		424 508	439 963
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 697	2 183
Fordringar hos Hofors kommun		8 424	4 058
Fordringar hos koncernföretag		3 253	11 519
Övriga fordringar		769	771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	931	1 984
		<u>18 074</u>	<u>20 515</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	20	7 831	13 768
Summa kassa och bank		<u>7 831</u>	<u>13 768</u>
Summa omsättningstillgångar		25 905	34 283
SUMMA TILLGÅNGAR		450 413	474 246

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (240 000 aktier)	17	24 000	24 000
Uppskrivningsfond	18	26 515	27 168
Reservfond		4 800	4 800
		<hr/>	<hr/>
		55 315	55 968
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 480	37 240
Årets resultat		1 669	-21 597
		<hr/>	<hr/>
		18 149	15 643
Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		73 464	71 611
Avsättningar			
Avsättningar		839	914
Summa avsättningar		<hr/>	<hr/>
		839	914
Långfristiga skulder	19,22		
Skulder till kreditinstitut	23	336 500	328 363
Skulder till koncernföretag		0	35 542
Summa långfristiga skulder		<hr/>	<hr/>
		336 500	363 905
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 336	10 553
Övriga skulder		24 038	19 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	5 236	7 903
Summa kortfristiga skulder		<hr/>	<hr/>
		39 610	37 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<hr/>	<hr/>
		450 413	474 246
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		3 113	3 113
		<hr/>	<hr/>
		3 113	3 113
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	1	10 074	-18 128
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		19 348	54 060
Erhållen ränta m.m.		7	86
Erlagd ränta		-11 406	-13 529
Avsättningar till pensioner		-75	-67
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		17 948	22 422
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-2 515	8 741
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		4 956	-1 835
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-217	-1 647
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		2 011	-1 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten		22 183	26 161
Investeringsverksamheten			
Försäljning av byggnader och mark		0	1 277
Förvärv av förvaltningsfastigheter	10	-3 047	-4 714
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	11	-958	-493
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		0	188
Försäljning av långfristiga värdepapper		497	740
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 508	-3 002
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		2 794	2 312
Amortering långfristiga lån		-27 406	-16 863
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-24 612	-14 551
Förändring av likvida medel		-5 937	8 608
Likvida medel vid årets början		13 768	5 160
Likvida medel vid årets slut		7 831	13 768

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 planerliga avskrivningar och nedskrivningar samt tillägg för uppskrivningar.

Komponentavskrivning tillämpas. När komponent byts ut ut rangeras 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.

Likvida medel

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.

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.

Akkumulerade underskottsavdrag uppgår till 34 196 KSEK varav 33 640 KSEK är spärrade 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 43 176 KSEK. Avdrag kommer i framtiden att yrkas mot eventuella vinster vid försäljning av fastigheter.

Ingen uppskjuten skattefordran är upptagen för underskottsavdragen.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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.

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 2015 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	2015	2014
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
Hysesintäkter bostäder	69 885	69 732
Hysesintäkter kommunala lokaler	29 816	29 701
Hysesintäkter kommersiella lokaler	15 837	16 937
Entreprenadintäkter Hofors kommun	22 993	20 255
Entreprenadintäkter Hofors Elverk	11 545	10 554
Försäljning övrigt	4 317	3 859
	<hr/> 154 493	<hr/> 151 038

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen	2015	2014
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	8	8
Andel av inköpen som avser koncernföretag	6	7
Not 3 Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare	2015	2014
Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	1 258	1 512
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom 1 år	1 178	895
Mellan 2 till 5 år	1 955	1 345
	<hr/> 3 133	<hr/> 2 240
Not 4 Ersättning till revisorer	2015	2014
<i>Grant Thornton</i>		
Revisionsuppdrag	124	168
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	
Skatterådgivning	37	42
Övriga tjänster	30	19
<i>KPMG Bohlins</i>		
Revisionsuppdrag	0	70
	<hr/> 191	<hr/> 299

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.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Personal	2015	2014
Medelantal anställda		
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	66,00	67,00
varav kvinnor	20,00	18,00
varav män	46,00	49,00
Löner, ersättningar m.m.		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen och VD:		
Löner och ersättningar	769	744
Pensionskostnader	99	97
	<hr/> 868	<hr/> 841
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	25 567	25 018
Pensionskostnader	2 106	1 969
Övriga personalkostnader	499	836
	<hr/> 28 172	<hr/> 27 823
Sociala kostnader	11 849	8 930
Summa styrelse och övriga	<hr/> 40 889	<hr/> 37 594
Könsfördelning i styrelse och företagsledning		
Antal styrelseledamöter	7	7
varav kvinnor	4	2
varav män	3	5
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	5	5
varav kvinnor	1	1
varav män	4	4

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Sjukfrånvaro	2015	2014
<i>Sjukfrånvaro</i>		
Sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid		
Sjukfrånvaro för samtliga anställda	5,30%	6,10%
Andel av sjukfrånvaro som avser långtidssjukfrånvaro	53,50%	61,30%
Sjukfrånvaro för kvinnor	2,50%	9,30%
Sjukfrånvaro för män	6,50%	4,70%
Sjukfrånvaro för personal 29 år och yngre	2,20%	3,60%
Sjukfrånvaro för personal 30-49 år	5,30%	2,70%
Sjukfrånvaro för personal 50 år och äldre	5,60%	8,40%
Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2015	2014
Räntor	7	86
	<hr/> 7	<hr/> 86
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Övriga räntekostnader	11 406	13 530
	<hr/> 11 406	<hr/> 13 530
Not 9 Skatt på årets resultat	2015	2014
Uppskjuten skatt	200	7 663
	<hr/> 200	<hr/> 7 663
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	1 469	-29 260
Skattekostnad 22,00% (22,00%)	-323	6 437
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-304	-7 899
Ej skattepliktiga intäkter	1	0
Skattemässiga justeringar	779	1 390
Underskottsavdrag som nyttjas i år	0	72
I år uppkomna underskottsavdrag	-153	0
Förändring Uppskjuten skatt	200	7 663
Summa	<hr/> 200	<hr/> 7 663

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Förvaltningsfastigheter	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	822 764	820 134
Försäljningar/utrangeringar	-1 391	-476
Omklassificeringar	2 042	3 106
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>823 415</u>	<u>822 764</u>
Ingående avskrivningar	-301 387	-283 348
Försäljningar/utrangeringar	1 035	330
Årets avskrivningar	-16 464	-18 369
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-316 816</u>	<u>-301 387</u>
Ingående uppskrivningar	34 831	0
Årets uppskrivningar	0	34 831
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-837	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	<u>33 994</u>	<u>34 831</u>
Ingående nedskrivningar	-146 972	-112 287
Försäljningar/utrangeringar	0	146
Årets nedskrivningar	-911	-34 831
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-147 883</u>	<u>-146 972</u>
Utgående redovisat värde	392 710	409 236
Verkligt värde	570 319	560 887

Verkligt värde beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida betalningsöverskott (före räntor och avskrivningar) i företagets verksamhet. En femårskalkyl har gjorts med år 2016 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde. Varje taxeringsenhet har värderats för sig. Nedskrivningar har gjorts med 911 KSEK.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 665	9 872
Inköp	958	493
Försäljningar/utrangeringar	-26	-1 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 597</u>	<u>8 665</u>
Ingående avskrivningar	-7 389	-8 041
Försäljningar/utrangeringar	8	1 512
Årets avskrivningar	-761	-860
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 142</u>	<u>-7 389</u>
Utgående redovisat värde	1 455	1 276

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 043	435
Inköp	3 696	5 365
Omklassificeringar	-2 691	-3 757
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 048</u>	<u>2 043</u>
Utgående redovisat värde	<u>3 048</u>	<u>2 043</u>

Not 13 Andelar i koncernföretag

			2015-12-31	2014-12-31
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 14 Uppskjuten skatt

		2015-12-31		
		Netto	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark		658	8 135	-7 477
			<u>8 135</u>	<u>-7 477</u>
		2014-12-31		
		Netto	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark		0	7 663	-7 663
			<u>7 663</u>	<u>-7 663</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.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Återbetalning FORA	0	979
Övriga poster	931	1 006
	<u>931</u>	<u>1 985</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 16 Eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	24 000	31 968	37 240	-21 597	15 643
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman:					
Uppskrivningsfond		-653	837	21 597	0
Årets vinst				1 669	837
Belopp vid årets utgång	24 000	31 315	16 480	1 669	1 669
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			2015-12-31		2014-12-31
			176 903		176 903

Not 17 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
	2015-12-31	2014-12-31

Not 18 Uppskrivningsfond

	2015-12-31	2014-12-31
Belopp vid årets ingång	27 168	0
Årets uppskrivning	0	27 168
Avskrivning på uppskrivet belopp	-653	0
Belopp vid årets utgång	26 515	27 168

Not 19 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	281 500	64 000
Amortering efter 5 år	55 000	299 905
	<u>336 500</u>	<u>363 905</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 20 Checkräkningskredit	2015-12-31	2014-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	7 000	7 000

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna semesterlöner inkl soc.avg.	2 933	3 074
Upplupna sociala avgifter	773	815
Upplupen löneskatt o avkastningsskatt	495	487
Upplupna räntor	1 035	1 007
Övriga poster	0	2 520
	<u>5 236</u>	<u>7 903</u>

Not 22 Derivatinstrument	2015-12-31	2014-12-31			
Typ av instrument	Nom.belopp / Antal	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde
Ränteswap	200 000	-27 670	0	-32 346	0
		<u>-27 670</u>	<u>0</u>	<u>-32 346</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 23 Transaktioner med närstående	2015-12-31	2014-12-31
Uthyrning till Hofors kommun av kommunala lokaler	45 900	44 879
Försäljning av tjänster till Hofors kommun	22 993	23 532
	<u>68 893</u>	<u>68 411</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.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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

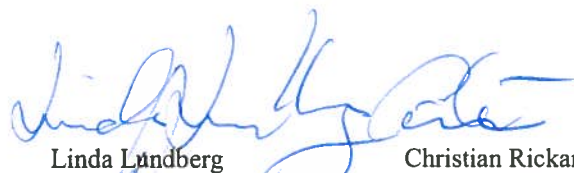
Antal lediga lägenheter i procent av totalt antal lägenheter

Belåningsgrad

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

HOFORS 2016-03-17


Kjell Höglin


Linda Lundberg

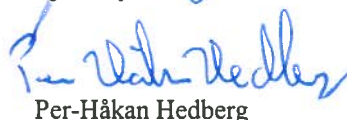
Christian Rickardsson
Verkställande direktör


Birgitta Löf


Björn Sylwan


Anne Persson


Kerstin Holmkvist


Per-Håkan Hedberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/3 2016


Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor

TABELL 1

LÄGENHETSFÖRTECKNING 2015

Område	Bostäder										Medel bly	Årshyra per m2*	Lokaler antal	yta	Garage antal		
	1 rks	2 rks	3 rks	1 rkv	2 rkv	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk						6 rk	antal
Centrum				8		53	78	59	63			18 331	70,2	880,90	40	5 817	94
Göklund				20		53	130	25	5			12 202	52,4	999,35	6	380	74
Höghusen	18	22	3			14	75	97	10			15 733	65,8	968,88	14	3 295	66
Robertsholm							9	6	1			1 214	75,9	874,38	0	0	11
Rönningen				1		3	18	7		1		1 924	64,1	959,07	8	1 091	16
Skatan						10	106	10				7 630	60,6	904,26	6	154	32
Torsåker	29	16				17	13	25				5 755	57,5	1035,83	1	2 414	11
Västerhöjden						14	31	44		2	1	6 805	74,0	908,93	6	1 102	8
Skolor / Daghem / Servicehus								1				67	67,0	705,01	25	52 507	3
Kommersiella lokaler															79	40 490	0
Summa	47	38	3	28	1	164	460	274	79	3	1	69 658	63,4	941,49	185	107 249	315

* Årshyra per m²: 94 st lägenheter hyrs ut inklusive el. Det gäller servicelägenheter för äldre samt lägenheter för särskilt boende

TABELL 2

STRUKTURFÖRÄNDRINGAR I BOSTADSBESTÅNDET 1953-2015

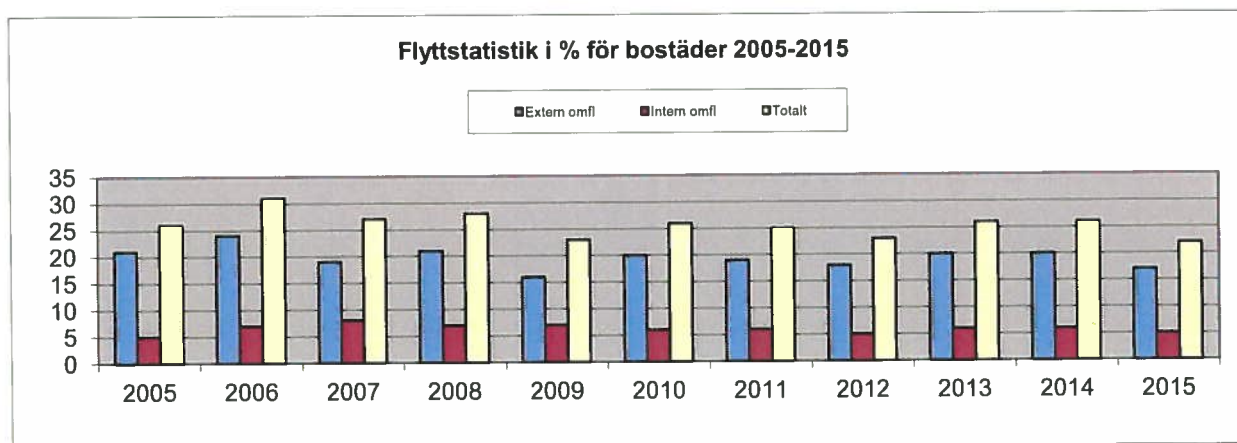
År	1 rk o mindre		2 rk		3 rk		4 rk o större		Summa
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%	
1953	34	36,2	59	62,6			1	1,1	94
1960	206	28,8	398	55,7	92	12,9	19	2,6	715
1970	379	23,8	742	46,6	418	26,3	52	3,3	1 591
1980	365	19,6	813	43,6	501	32,2	86	4,6	1 865
1990	541	24,7	911	41,5	624	28,5	118	5,3	2 194
1991	527	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
2015	239	21,8	499	45,4	277	25,2	83	7,6	1 098

M.H.P.

TABELL 3

FLYTTNINGSTATISTIK 2015

Omr	Omr.namn	Lgh	Avfl lgh	Avfl %	Byte lgh	Byte %
111	Rönningen	30	4	13	1	3
121	Duvan/Staren	233	44	19	12	5
122	Skatan	126	32	25	4	3
131	Tippen	9	2	22	0	0
141	Västerhöjden	83	16	19	2	2
152	Solberga	65	1	2	0	0
152	Solberga 55+	12	1	8	0	0
221	Synaren/Valsm 2-3/Jägaren	133	24	18	8	6
231	Hunden 1/Svarvaren					
	Torget/Köpmannen	35	4	11	4	11
232	Svarvaren 1-2/					
	Skrivaren/Valsm 4	62	12	19	7	11
242	Hunden 2	20	2	10	4	20
262	Hantverkargatan	239	38	16	10	4
272	Robertsholm	8	3	38	0	0
300	Fd Kommunfast	43	6	14	1	2
Summa		1 098	189	17	53	5
2013		1 137	222	20	63	6
2014		1 099	218	20	69	6



B.H.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 2015.

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 2015 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 2015.

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 ersättningsskyldig 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 24/3 2016



Lise-Lotte Sjöo

Auktoriserad revisor / Medlem i Far

Granskningsrapport

Till Årsstämman i **Hoforshus AB**

Organisationsnummer 556477-3710

Undertecknade har granskat bolagets verksamhet under år 2015.

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 bolagens verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomiskt synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagens 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 i april 2016


Torbjörn Söderström


Britt Lindgren

Av fullmäktige i Hofors kommun utsedda lekmannarevisor