

# ÅRSREDOVISNING

# 13



# Innehållsförteckning

<b>Kapitel</b>	<b>Sida</b>
Kommentar från VD . . . . .	3
Förvaltningsberättelse . . . . .	4
Grafiska illustrationer . . . . .	6
Lägenhetsförteckning . . . . .	7
Resultaträkning . . . . .	8
Balansräkning . . . . .	9
Kassaflödesanalys . . . . .	10
Notanteckningar . . . . .	10
Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper . . . . .	10
Not 2. Planenliga avskrivningar per funktion . . . . .	11
Not 3. Materiella anläggningstillgångar . . . . .	11
Not 4. Finansiella anläggningstillgångar . . . . .	12
Not 5. Övriga långfristiga fordringar . . . . .	12
Not 6. Övriga fordringar . . . . .	12
Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter . . . . .	12
Not 8. Kassa och bank . . . . .	12
Not 9. Eget kapital . . . . .	12
Not 10. Obeskattade reserver . . . . .	12
Not 11. Skulder till kreditinstitut . . . . .	13
Not 12. Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut och ansvarsförbindelser . . . . .	13
Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter . . . . .	13
Not 14. Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor . . . . .	13
Not 15. Anställdas sjukfrånvaro . . . . .	13
Not 16. Könsfördelning i styrelse/företagsledning . . . . .	13
Not 17. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader . . . . .	13
Not 18. Bokslutsdispositioner . . . . .	14
Not 19. Skattekostnad . . . . .	14
Not 20. Upplysning om revisorers arvode . . . . .	14
Not 21. Uppgift om moderbolag . . . . .	14
Revisionsberättelse . . . . .	15

# 2013 - avstamp mot framtiden

Älmhult är en attraktiv bostadsort. Kommunen växer befolkningsmässigt och denna positiva utveckling bedöms fortsätta på lång sikt. För att alla som vill ska kunna bo i Älmhult är det mycket angeläget att det sker en kontinuerlig nyproduktion och att det erbjuds en variation i bostadsutbudet som kan tillgodose olika önskemål.

Älmhultsbostäder tar ett aktivt ansvar för att medverka till att utveckla kommunen. Styrelsen har tagit beslut om nyproduktioner och just nu bygger vi nya bostäder i kv. Oxtorget och kv. Olivia.

## Kv. Oxtorget

I ett bra centralt läge, intill några av våra befintliga fastigheter uppför vi just nu ett 3 våningshus. 18 lägenheter, 2-3 och 4 rumslägenheter samt 6 lägenheter för LSS boende kommer huset att innehålla. LSS innebär samhällets stöd i vardagen och här i form av ett eget boende men med stöd av personal i närheten om det skulle behövas.

Samtliga hyresgäster tillsammans med våra befintliga hyresgäster vid Oxtorget kan framöver glädjas och njuta av en levande innergård med grönska och möjligheter till social samvaro.

Till sommaren kan hyresgäster flytta in.

## Kv. Olivia

I ett av Älmhults mest centrala lägen uppför vi just nu ett uppseendeväckande hus! Ett stilfullt 4 våningshus med 24 lägenheter och i bottenplan lokaler för handel och kommersiell verksamhet. Vår strävan till att göra centrum mer attraktivt genom förtätning och skapa vackra boendemiljöer infrias. Under hösten kommer fastigheten och kvarteret fyllas av aktiviteter och liv.

Huset kommer att byggas i en vinkel mellan Köpmangatan och Esplanaden och innergården blir en oas mitt i centrum.

## Vårda det vi har

Att bygga nytt för att tillskapa nya bostäder är viktigt, men att vårda befintliga fastigheter och ta hand om nuvarande hyresgästers lägenheter är en minst lika angelägen uppgift.

Den största underhållsätgärden pågår just nu i kv. Jakob. Ett attraktivt bostadsområde som nu behöver omvårdnad. Vi byter stammar och i samband med detta får hyresgäster nya kök och nytt badrum. Dessutom ommålning, nya fönster, nytt golv, ny ytterdörr samt ventilation. En omfattande åtgärd men tillsammans med hyresgäster har vi kommit överens om en måttlig hyresförändring. Kv. Jakob kommer även framöver vara ett attraktivt bostadsområde i centrala Älmhult till rimlig hyresnivå.

## Vår viktigaste fråga

Under fjoråret genomförde vi en hyresgästundersökning där vi bad om samtliga hyresgästers uppfattning om sitt boende och om ÄBO som hyresvärd. Tack för den höga svarsfrekvensen och ett ödmjukt stort tack för det positiva omdömet, 48% av samtliga hyresgäster

är mycket nöjda (rikssnitt är 39%).

Vi tackar för förtroendet, men lovar samtidigt att under detta år och framöver göra allt för att ytterligare stärka vår service och vår närhet till er som hyresgäster. Ni är det viktigast vi har.

## God ekonomi

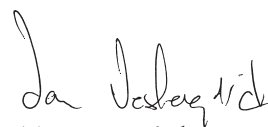
Grunden för att kunna bygga nytt, vårda befintliga fastigheter och för att ha en hög servicenivå mot er hyresgäster är att vi har en sund och god ekonomi. Vår uppgift är att tjäna pengar och att tjäna hyresgäster. Av årsredovisningen ser ni hur vi lyckas infria dessa båda målsättningar.

## Stora utmaningar framöver

ÄBO skall i hög grad bidra till att Älmhult växer befolkningsmässigt och att kommunen upplevs som internationell och nära. Vi är med och formar nya stadsdelar som Hagabo och vi bidrar i hög grad genom att förtäta centrum med nya fastigheter och attraktiva bostäder. Vi vårdar och underhåller våra bostadsområden – både fastigheter och utemiljö.

Vi kommer att lyckas med dessa utmaningar genom att vi har en aktiv ägare och drivande styrelse, anställda som trivs med sitt arbete och hela tiden utvecklas, och inte minst hyresgäster som känner sig trygga, nöjda och stolta över sitt boende. Att vara hyresgäst hos ÄBO är mer än att bara bo, lägenheten hos oss är Ert hem.

Välkommen hem 2014!



Tore Vestergård  
VD Älmhultsbostäder AB

Att vara  
hyresgäst  
hos ÄBO  
är mer än  
att bara bo,  
lägenheten  
hos oss är  
Ert hem.

# Förvaltningsberättelse

## Älmhult 2013

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redovisning för förvaltningen av bolagets angelägenheter för tiden 2013-01-01 - 2013-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget startades 1989 och skall inom Älmhults kommun förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter eller tomt-rätter samt bygga bostäder, lokaler och därtill hörande kollektiva anordningar. Bolagets syfte är att med tillämpning av kommunal självkostnads- och likställighetsprincip främja bostadsförsörjningen i Älmhults kommun.

## Finansredovisning

### Årets resultat

Före bokslutsdispositioner redovisas en vinst med 6 167 kkr – se resultaträkning sidan 8 (föregående år 5 676 kkr).

### Balanslikviditet – likvida medel

Balanslikviditeten minskar till 56% (föregående år 82%).

### Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden minskar till 298% (370%).

### Soliditet

Soliditeten sjunker till 19,9% (21,6% året före). Pågående nyinvesteringar i Olivia 11 samt Älmhult 3.1 del av, påverkar.

### Underhåll

Kostnaden för årets underhåll blir 139 kr/m<sup>2</sup> (året före 94 kr/m<sup>2</sup>) Boarea + Lokalarea.

### Driftnetto

Driftnettot minskar till 357 kr/m<sup>2</sup> (året före 404 kr/m<sup>2</sup>).

### Omflyttningsfrekvens

Omflyttningsfrekvensen minskar ytterligare, nu till 26,2% = 340 st (föregående år 28,2% = 365 st). En minskning har nu skett två år i följd.

### Hyresvakanser

Vakanserna ökar till 1 435 kkr (1 341 kkr).

### Finansiering/krediter

Som komplement till rörliga räntor används swappar. Ränteswappar, och swappar med räntetak är de derivatinstrument som används för närvarande.

## Fem års översikt

	2013	2012	2011	2010	2009
Balansomslutning (kkr)	426 196	371 267	380 001	379 349	388 993
Omsättning (kkr)	84 001	82 470	78 568	95 965	74 012
Likv.medel inkl. koncern kredit (kkr)	9 572	10 753	11 080	30 628	30 584
<b>Finansiell balans - kort sikt</b>					
1. Balanslikviditet (%)	56	82	68	149	172
2. Räntetäckningsgrad (%)	298	370	220	157	148
<b>Finansiell balans - lång sikt</b>					
3. Soliditet (%)	19,9	21,6	20,4	20,3	16,9
<b>Lösamhet</b>					
4. Direktavkastn. totalt kapital (%)	7,7	10,0	5,7	6,4	3,9
5. Direktavkastn. eget kapital (%)	12,2	12,4	1,5	-6,9	-24,6
6. Genomsn.bruttoskuldränta (%)	3,78	3,64	3,52	5,36	3,74
<b>Övriga nyckeltal</b>					
Underhåll kronor/m <sup>2</sup>	139	94	175	148	216
7. Driftnetto kronor/m <sup>2</sup>	357	404	281	302	195
Omflyttn. i % av tot. antal lgh	26,2	28,2	31,4	26,4	34,1
Hyresvakanser inkl rabatt (kkr)	1 435	1 341	2 368	2 991	3 914
Hyresvakanser exkl. rabatter i % av bruttointäkt (kkr)	1,3	0,9	2,3	2,9	4,5

1. Omsättningstillgångar inkl. beviljad checkräkningskredit / Kortfristiga skulder  
2. Driftnetto + ränteutäkt + räntebidrag / räntekostnader (Driftnetto = Hyresintäkter - driftkostnad - underhåll- fastighetsskatt)

3. Justerat eget kapital / Totalt kapital  
4. Driftnetto / Totalt kapital  
5. Driftnetto - räntekostnader - avskrivningar / Eget kap + 78 % obeskattade reserver

6. Räntekostnader / genomsnittliga långfristiga skulder  
7. Intäkter (exklusive försäljningar) - drift - underhåll - fastighetsskatt/m<sup>2</sup> bostadsarea + lokalarea

## Känslighetsanalys

	Förändring	Resultatpåverkan kkr/år
Hyresintäkter, bostäder	+/- 1 %	789
Hyresintäkter, lokaler	+/- 1 %	43
Ränteförändring*	+/- 1 %	512
Taxebundna kostnader: värme, el, vatten, renhållning	+/- 1 %	199
Underhåll	+/- 1 %	128

\*Med stöd av ränteswappar utgör lån med rörlig ränta 16,2 % av långfristiga skulder.

## Byggnadsverksamheten

### Nyproduktion

#### Olivia 11

Byggnation av cirka 2 800 m<sup>2</sup> lägenhets- och lokalyta har påbörjats. Fastigheten är belägen mitt i Älmhults centrum. Beräknas färdigställas under hösten 2014.

#### Älmhult 3.1 del av och Lejonet 8 del av

Nybyggnation har påbörjats av 6 st LSS-bostäder och 18 st bostadslägenheter, i denna centralt belägna fastighet, benämnt Oxtorget.

Lägenheterna beräknas vara inflyttningsklara i mitten av juni 2014.

### Ombyggnad

#### Jacob 1

Ombyggnad etapp 2, (28 lägenheter) med bl a stambyten har påbörjats hösten 2013.

#### Axel 1

Ombyggnad av en större lägenhet, som delats i två uthyrningsenheter, har färdigställts under året.

### Fastighetsköp

Fastigheten Gunnar Gröpe 2, centralt belägen i Älmhult, införskaffades 2013-11-01. Fastighet Älmhult 3.1 del av, har inköpts i juni 2013.

### Underhållsarbeten

Följande större underhållsinsatser har utförts under året:

<b>Jakob 1, etapp 2</b>	Ö. Esplanaden 3	Stambyten m m
<b>Munthe 9</b>	Köpmangatan 1	Tak och fönsterrenovering
<b>Dalen 6</b>	Oxtorsgatan 1-3 Knutsgatan 13	Utvändig målning
<b>Isak 1</b>	N Krongatan 12 Baldersgatan 32, 34 Östergatan 11 Ö Esplanaden 5	Energibesop. Blandarbyten m m

### Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO och Arbetsgivarorganisationen för Kooperativa och Allmännyttiga Bostadsföretag, FASTIGO. Företaget är dessutom medlem i Husbyggnadsvaror HBV förening upa.

### Sammanträden

Ordinarie bolagsstämma hölls 2013-04-12. Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden. Extra stämma hölls 2013-10-24 gällande ny bolagsordning.

### Taxeringsvärden

Sammanlagda taxeringsvärdet för bolagets fastigheter är 430 714 kkr.

### Försäkringsvärde

Samtliga fastigheter är fullvärdeförsäkrade hos Zurich.

### Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter	Suppleanter
Helen Bengtsson (s)	Maria Gustafsson (s)
Hans Cedergren (kd)	Maria Högberg Owiredu (kd)
Roland Johansson (s)	Thomas Nygren (s)
Leif Johansson (c)	Mariah Vallin (mp)
Knut Karlsson (s), v. ordf.	Ingemar Almkvist (s)
Soili Lång-Söderberg, ordf. (m)	Göran Widing (m)
Peter Niklasson (c)	Göran Nilsson (c)

#### Verkställande direktör

Tore Vestergård

Revisorer, ordinarie	Suppleanter
Håkan Persson, aukt.revisor	Anders Crona, aukt.revisor
Lars Hellström, utsedd av Älmhults kommun	Åke Örnhede utsedd av Älmhults kommun

## Förslag till disposition av årets resultat

Till bolagsstämmans förfogande står:

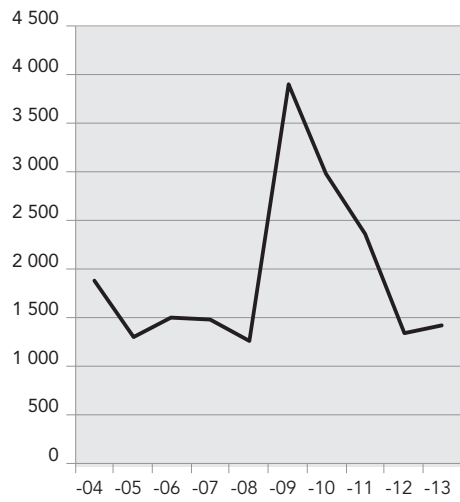
Balanserade vinstmedel:	25 370 905 kr
Årets vinst:	4 829 695 kr
<b>Summa vinstmedel:</b>	<b>30 200 600 kr</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

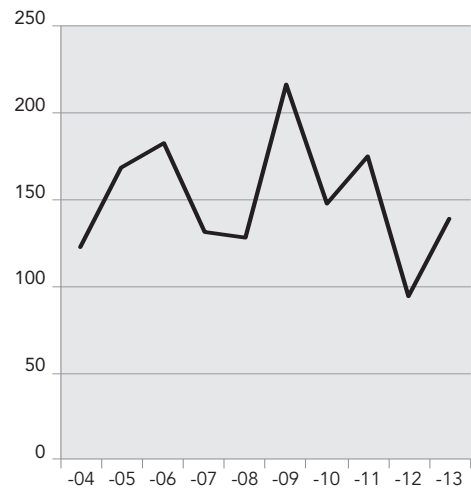
Till aktieägarna utdelas 150 500 kronor (motsvarande 3,01% av aktiekapitalet). I ny räkning balanseras 30 050 100 kronor.

## Grafiska illustrationer (10 års översikt)

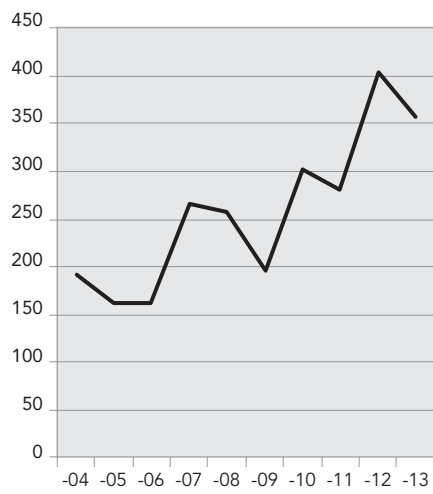
Hyresförluster (kkr)



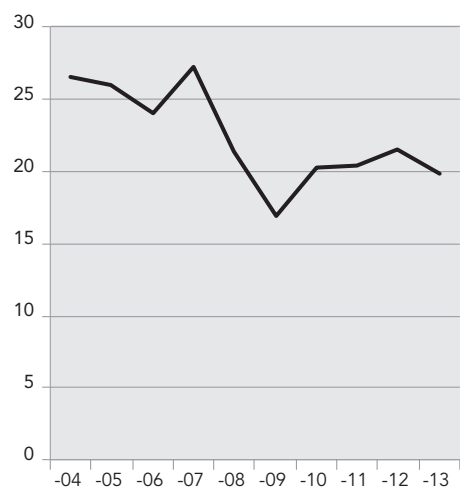
Underhåll (kr/m<sup>2</sup>)



Driftnetto (kr/m<sup>2</sup>)



Soliditet (%)



## Lägenhetsförteckning

Fastighetsområde	1 rok 2 rok 3 rok 4 rok 6 rok					Samtliga bostäder				Lokaler		Garage		P-plats	Uppvärmning
	antal	antal	antal	antal	antal	antal	yta	medelyta	årshyra/m <sup>2</sup>	antal	yta	antal	yta	antal	
Abraham 1	10	51	24	6		91	5937	65,2	825 kr	13	220,2	10	206,6		Fjärrvärme inkl
Axel 1		4	1	3		8	692	86,5	1 056 kr	5	545,0	2	25,0		Fjärrvärme inkl
Backen 10		1	4			5	317	63,4	878 kr			3	56,5		Fjärrvärme inkl
Backen 9					2	2	180	90,0	806 kr						Fjärrvärme inkl
Banvakten 1-4		12		4		16	1088	68,0	925 kr	3	53,0			6	El inkl
Bäcken 6		5				5	238	47,6	687 kr					3	El inkl
Dalen 6		13	11	4		28	2042	72,9	1 001 kr					12	Fjärrvärme inkl
David 1-3	10	26	61	12		109	7858	72,1	811 kr	22	899,7			10	Fjärrvärme inkl
David 1 (etapp 2)		11	5			16	947	59,2	1 221 kr					5	Fjärrvärme inkl
Diö 1:13		10				10	609	60,9	963 kr						Pellets inkl
Diö 1:17		6	3			9	588	65,3	1 055 kr					1	Pellets inkl
Dovhjorten 1		10	16	7		33	2559	77,5	1 012 kr					20	Fjärrvärme inkl
Falken 1	24	24	38	4		90	5036	56,0	839 kr	6	158,0	1	1713,2	68	Fjärrvärme inkl
Gunnar Gröpe 2										2	250,0				Fjärrvärme inkl
Haganäs 3		20				20	740	37,0	1 392 kr						Fjärrvärme inkl
Håkan 6		22	10			32	2188	68,4	981 kr					8	Fjärrvärme inkl
Häradsbäck 1:112		3	1			4	265	66,3	835 kr						El exkl
Isak 1	4	46	24	6		80	5787	72,3	818 kr	16	185,8	8	161,9		Fjärrvärme inkl
Jacob 1	12	36	52			100	6282	62,8	958 kr	28	647,8	14	220,1	11	Fjärrvärme inkl
Kärnan 1	1	10	2	2		15	982	65,5	1 161 kr	2	116,0				Fjärrvärme inkl
Lejonet 8	7	20	7			34	1914	56,3	861 kr	2	61,2				Fjärrvärme inkl
Markus 2	8	30	24			62	4063	65,5	824 kr	13	199,9	10	206		Fjärrvärme inkl
Markus 3	12	30	24	6		72	4901	68,1	824 kr	10	165,1	11		1	Fjärrvärme inkl
Maskrosen 1		23	18	11		52	4384	84,3	1 354 kr	4	18,0				Fjärrvärme inkl
Munthe 9	10	12	8			30	1596	53,2	817 kr	5	629,9				Fjärrvärme inkl
Niklas 4	2	4	2			8	423	52,9	951 kr	2	118,0			1	Fjärrvärme inkl
Niklas 9	5	2	3			10	518	51,8	960 kr	2	78,0	1	20,0	1	Fjärrvärme inkl
Olivia 3	1	7	6	2		16	1189	74,3	1 191 kr	1	777,0				Fjärrvärme inkl
Pallander 7		22	8	6		36	2447	68,0	964 kr					19	Fjärrvärme inkl
Ruben 1	4	28	12			44	2641	60,0	938 kr	12	303,0	8	158,3		Fjärrvärme inkl
Sofia 11	2		4			6	358	59,7	890 kr			1	24,6		Fjärrvärme inkl
Stormen 10		2	6	2		10	840	84,0	1 169 kr	2	980,0			12	Fjärrvärme inkl
Virden 2 mfl	14	48	4			66	3423	51,9	912 kr	9	142,5			14	Fjärrvärme inkl
Virden 5	6	24	6			36	1939	53,9	848 kr	6	158,5	5	103,5		Fjärrvärme inkl
Vita korset 16		10	6	4		20	1558	77,9	878 kr			12			Fjärrvärme inkl
Vråken 1	9	20	20	14		63	4214	66,9	849 kr	5	54,8			12	Fjärrvärme inkl
Vråken 2	14	10	15	5		44	2958	67,2	1 117 kr					20	Fjärrvärme inkl
Värmen 1										1	34,0				Fjärrvärme inkl
Älgen 17		3	3			6	453	75,5	1 188 kr						Fjärrvärme inkl
Örnen 1	2	1	1	2	1	7	566	80,9	893 kr	2	241,5			1	Fjärrvärme inkl
Örnen 2		1	2			3	225	75,0	1 001 kr					1	Fjärrvärme inkl
<b>TOTALT</b>	<b>157</b>	<b>607</b>	<b>431</b>	<b>102</b>	<b>1</b>	<b>1298</b>	<b>84945</b>	<b>65,4</b>	<b>931,98</b>	<b>173</b>	<b>7036,9</b>	<b>86</b>	<b>2895,7</b>	<b>226</b>	

# Resultaträkning (alla belopp i kkr)

	Noter	2013	2012
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter		82 714	81 108
Övriga förvaltningsintäkter		1 262	1 278
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		25	84
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>84 001</b>	<b>82 470</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader		-35 637	-33 875
Underhållskostnader		-12 829	-8 615
Fastighetskatt		-1 393	-1 643
Avskrivningar	2	-11 542	-11 386
Nedskr./återfört nedskr.mater. anläggningstillgångar	2	0	-5 618
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-61 401</b>	<b>-61 137</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>22 600</b>	<b>21 333</b>
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader:</b>			
Avskrivningar	2	-53	-65
Övriga kostnader		-5 389	-5 616
<b>Rörelseresultat</b>		<b>17 158</b>	<b>15 652</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	40
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 059	-10 017
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 167</b>	<b>5 676</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfond	18	114	-2 997
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enl plan å inventarier	18	-49	53
<b>Skatt på årets resultat</b>	19	<b>-1 402</b>	<b>-2 554</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 830</b>	<b>178</b>



# Balansräkning (alla belopp i kkr)

## Tillgångar

	Noter	2013	2012
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3:1	340 444	347 171
Inventarier och maskiner	3:2	1 946	1 474
Pågående ny- och ombyggnader	3:3	70 209	8 018
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i andra företag	4	60	60
Övriga långfristiga fordringar	5	9 299	9 189
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>421 958</b>	<b>365 912</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		22	40
Skattefordran		1 318	206
Fordringar koncernföretag		751	1 101
Övriga fordringar	6	533	2 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	1 097	1 059
<b>Kassa och bank</b>	8	<b>517</b>	<b>753</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 238</b>	<b>5 355</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>426 196</b>	<b>371 267</b>

## Eget kapital och skulder

	Noter	2013	2012
<b>Bundet eget kapital</b>	9		
Aktiekapital (500 aktier)		5 000	5 000
Reservfond		41 000	41 000
<b>Fritt eget kapital</b>	9		
Balanserad vinst		25 371	25 318
Årets resultat		4 830	178
<b>Summa eget kapital</b>		<b>76 201</b>	<b>71 496</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	10	<b>11 069</b>	<b>11 133</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Skulder till kreditinstitut		266 519	249 058
Skulder till koncernföretag		48 640	20 693
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>315 159</b>	<b>269 751</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		14 002	3 419
Skuld till koncernföretag		1 020	3 112
Övriga kortfristiga skulder		799	406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	7 946	11 950
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 767</b>	<b>18 887</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>426 196</b>	<b>371 267</b>
Ansvarsförbindelser	12	165	170

## Kassaflödesanalys (alla belopp i kkr)

	2013	2012
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	6 167	5 676
Avskrivningar- och nedskrivningar	11 595	17 068
Bokf. mässig vinst vid avyttr. av anl.tillgångar	-25	-85
Aktuell skatt	-1 512	-2 365
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>16 225</b>	<b>20 294</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>		
Förändring av fordringar	881	-2 768
Förändring av kortfristiga skulder	4 880	-170
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>21 986</b>	<b>17 356</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av mat. anläggningstillgångar	-67 529	-6 119
Försäljningar mat. anläggningstillgångar	25	119
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-67 504</b>	<b>-6 000</b>
<b>Finanseringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga skulder	45 408	-11 505
Utbetald utdelning	-126	-178
<b>Kassaflöde från finanseringsverksamheten</b>	<b>45 282</b>	<b>-11 683</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-236</b>	<b>-327</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>753</b>	<b>1 080</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>517</b>	<b>753</b>

## Notanteckningar

### Allmänna upplysningar

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Bolagets tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde respektive nominellt värde om ej annat framgår av not nedan.

Hysesintäkterna bokförs under den period hyran avser, innebärande att förskottsbetalda hyror redovisas i balansräkningen som förutbetalda intäkter.

Inkomstskatt är beräknad skatt som skall betalas och eller erhållas aktuellt år, justering av tidigare års skatt samt förändring av uppskjuten skatt (= temporära skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga fastighetsvärden). Bolagets uppskjutna skattefordran redovisas under anläggningstillgångar, övriga långfristiga fordringar.

Värderingen av skatter sker till nominella belopp och följer de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

#### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Anläggningstillgångarna har värderats till anskaffningskostnad med avdrag för avskrivningar enligt plan.

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och beräknade livslängd enligt följande:

	Beräknad livslängd	Avskrivningsprocent
Maskiner, inventarier och bilar	3-5 år	20-33,3%
Byggnader	15-50 år	2,0-6,7%
Markanläggningar, markinventarier	5-20 år	5-20%

Forordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar har värderats till anskaffningsvärdet.

Skulder har upptagits till nominella belopp.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

## Noter och tilläggsupplysningar (belopp i kkr)

## Not 2. Planenliga avskrivningar per funktion

Funktioner tillgångsslag	Fastighetskostnader	Centrala administrations- och försäljningskostnader	2013	2012
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
<b>Byggnader och mark</b>				
Byggnader avskrivning	9 540	43	9 583	9 566
Byggnader nedskrivning	0		0	7 561
Byggnader återf av nedskrivning	0		0	-1 943
Markanläggningar	1 348		1 348	1 323
<b>Inventarier (och maskiner)</b>				
Inventarier	543	6	549	475
Fastighetsinventarier	111	4	115	87
<b>Summa avskrivningar och nedskrivningar</b>	<b>11 542</b>	<b>53</b>	<b>11 595</b>	<b>17 069</b>

## Not 3. Materiella anläggningstillgångar

## Not 3:1 Byggnad, mark, markanläggningar o markinventarier

	Byggnad	Mark, maranl./invent.	2013	2012
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>424 468</b>	<b>63 769</b>	<b>488 237</b>	<b>476 304</b>
Nyanskaffningar under året	2 559	1 646	4 205	11 974
Försäljningar	0	0	0	-41
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>427 027</b>	<b>65 415</b>	<b>492 442</b>	<b>488 237</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>	<b>-102 364</b>	<b>-6 919</b>	<b>-109 283</b>	<b>-98 397</b>
Försäljningar	0	0	0	6
Årets avskrivningar enligt plan	-9 583	-1 349	-10 932	-10 892
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-111 947</b>	<b>-8 268</b>	<b>-120 215</b>	<b>-109 283</b>
<b>Ingående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-31 783</b>	<b>0</b>	<b>-31 783</b>	<b>-26 165</b>
Återförda nedskrivningar	0	0	0	1 943
Årets nedskrivningar	0	0	0	-7 561
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-31 783</b>	<b>0</b>	<b>-31 783</b>	<b>-31 783</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>283 297</b>	<b>57 147</b>	<b>340 444</b>	<b>347 171</b>
<b>Taxeringsvärden</b>	<b>340 115</b>	<b>90 599</b>	<b>430 714</b>	<b>419 006</b>

## Not 3:2 Inventarier, maskiner och installationer

	2013	2012
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 657</b>	<b>6 180</b>
Nyanskaffningar under året	1 134	484
Försäljningar och utrangeringar	-347	-7
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 444</b>	<b>6 657</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-5 183</b>	<b>-4 630</b>
Försäljningar och utrangeringar	347	7
Årets avskrivningar	-662	-560
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 498</b>	<b>-5 183</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 946</b>	<b>1 474</b>

## Not 3:3 Pågående ny- och ombyggnader

	2013	2012
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>8 018</b>	<b>14 357</b>
Inköp	62 191	4 586
Omklassificeringar	0	-10 925
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>70 209</b>	<b>8 018</b>

#### Not 4. Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar i andra företag	2013	2012
Andel i HBV Husbyggnadsvaror	40	40
Aktier i Handelsplats Älmhult AB 200 st.	20	20
<b>Summa</b>	<b>60</b>	<b>60</b>

#### Not 5. Övriga långfristiga fordringar

	2013	2012
Uppskjuten skattefordran	9 299	9 189
<b>Summa</b>	<b>9 299</b>	<b>9 189</b>

#### Not 6. Övriga fordringar

	2013	2012
Skattekonto fordran	360	69
Fordringar hos HBV	141	218
Övriga kortfristiga fordringar	32	1 909
<b>Summa</b>	<b>533</b>	<b>2196</b>

#### Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Förutbetalda kostnader	1 097	1 059
<b>Summa</b>	<b>1 097</b>	<b>1 059</b>

#### Not 8. Kassa och bank

	2013	2012
Beviljad kredit koncernkonto	40 000	10 000

#### Not 9. Eget kapital

Förändring av eget kapital	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat
Ingående eget kapital 2013-01-01	5 000	41 000	25 318	178
Disp. av föregående års resultat			179	-178
Utdelning till ägarna			-126	
Årets vinst				4 830
<b>Utgående eget kapital 2013-12-31</b>	<b>5 000</b>	<b>41 000</b>	<b>25 371</b>	<b>4 830</b>

#### Not 10. Obeskattade reserver

	2013	2012
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivning enligt plan å inventarier	349	299
Periodiseringsfond tax - 08	0	2 405
Periodiseringsfond tax - 09	2 005	2 005
Periodiseringsfond tax - 11	3 083	3 083
Periodiseringsfond tax - 12	344	344
Periodiseringsfond tax - 13	2 997	2 997
Periodiseringsfond tax - 14	2 291	0
<b>Summa</b>	<b>11 069</b>	<b>11 133</b>

## Not 11. Skulder till kreditinstitut

Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder:	Förfallotid från balansdagen		
	Inom 1-5 år	Efter 5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	75 519	191 000	266 519
Skulder till koncernföretag	30 945	17 695	48 640
<b>Summa</b>	<b>106 464</b>	<b>208 695</b>	<b>315 159</b>

Derivatinstrument	Bokf. värde	Verkl. värde	Nom. bel.
Ränteswap Swedbank	0	-3 310	58 000
Ränteswap SEB	0	-2 711	46 000
Ränteswap SEB	0	-1 829	80 000
Ränteswap SEB	0	6 591	80 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-1 259</b>	<b>264 000</b>

## Not 12. Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut och ansvarsförbindelser

	2013	2012
Ansvarsbelopp Fastigo	165	170

Älmhults kommuns borgensåtagande för krediter uppgår till 297 464 kkr

## Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Upplupna pensionsutbetalningar, semester, komptid	879	677
Upplupna lagstadgade o avtalsenliga sociala o liknande avgifter	427	328
Upplupna kostnadsräntor	1 274	1 601
Förutbetalda hyresintäkter	3 177	5 640
Upplupna leverantörsskulder	2 104	3 619
Övrigt	85	85
<b>Summa</b>	<b>7 946</b>	<b>11 950</b>

## Not 14. Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor

	2013			2012		
	Antal anställda	Varav kvinnor	Årsanställda	Antal anställda	Varav kvinnor	Årsanställda
Administration	8	4		7	3	
Fastighetspersonal	12	1		12	1	
Målare	1	0		0	0	
<b>Totalt</b>	<b>21</b>	<b>5</b>	<b>21</b>	<b>19</b>	<b>4</b>	<b>19</b>

## Not 16. Könsfördelning i styrelse/ företagsledning

	2013			2012		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	5	2	7	5	2	7
Företagsledning	3	1	4	2	0	2

## Not 17. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013		2012	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Styrelse och VD	967	520 (170)	1249	537 (140)
Övriga anställda	7 410	2 975 (372)	6 718	2 804 (460)
<b>Totalt</b>	<b>8 377</b>	<b>3 495</b>	<b>7 967</b>	<b>3 341</b>

På grund av att VD ej omfattas av lagen om anställningsskydd har följande avtal träffats: Om uppsägning sker från bolagets sida utgår i avgångsvederlag till VD 12 månadslöner. Vid uppsägning från VD:s sida utgår 6 månadslöner.

## Not 18. Bokslutsdispositioner

	2013	2012
Avsättning till periodiseringsfond tax-13	0	2 997
Avsättning till periodiseringsfond tax-14	2 291	0
Återfört från periodiseringsfond tax-08	-2 405	0
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivning enligt plan å inventarier	49	-53
<b>Summa</b>	<b>-65</b>	<b>2 944</b>

## Not 19. Skattekostnad

	2013	2012
Aktuell skattekostnad	1 512	2 365
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-110	189
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>1 402</b>	<b>2 554</b>

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skattefordringar avseende fastigheter.

## Not 20. Upplysning om revisorers arvode

Arvode och kostnadsersättningar	2013	2012
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	97	111
Andra uppdrag	39	22
<b>Summa</b>	<b>136</b>	<b>133</b>

## Not 21. Uppgift om moderbolag

Bolagets moderbolag är Elmen AB, organisationsnummer 556280-5217, med säte i Älmhult.

Älmhult 2014-02-26

Soili Lång-Söderberg, ordf.

Knut Karlsson, v.ordf.

Hans Cedergren

Helen Bengtsson

Roland Johansson

Leif Johansson

Peter Niklasson

Tore Vestergård, VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-02-28

Håkan Persson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse



## Till årsstämman i Älmhultsbostäder AB, org.nr 556347-7420

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Älmhultsbostäder AB för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

### 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 effekti-

viteten 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 Älmhultsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2013 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 Älmhultsbostäder AB för 2013-01-01 - 2013-12-31.

### 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma 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.

Älmhult den 28 februari 2014

**Håkan Persson**

*Auktoriserad revisor*



Östra Esplanaden 1  
343 31 Älmhult  
Telefon: 0476 - 554 20  
Fax: 0476 - 168 45  
[www.almhultsbostader.se](http://www.almhultsbostader.se)