



Svedalahem



ÅRSREDOVISNING 2014

Bostads AB Svedalahem

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	3
- koncernresultaträkning	12
- koncernbalansräkning	13
- kassaflödesanalys för koncernen	15
- moderbolagets resultaträkning	16
- balansräkning	17
- kassaflödesanalys för moderbolaget	20
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	21

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

Förvaltningsberättelse

VD har ordet

2014 var ett expansivt år för Svedalahem och dess dotterbolag Svedala Exploaterings AB, SVEDAB. I samband med att SVEDAB vid årsskiftet köpte 23 fastigheter av Svedala kommun, så övertog man också Svedala kommuns Fastighetsenhet med 15 anställda, inkluderande fastighetschef, projektledare, fastighetsingenjör, driftsansvarig, driftstekniker, fastighetstekniker och fastighetsskötare. Efter sommaren upphörde Svedalahems driftsavtal med ISS och därmed anställdes tre fastighetsvärdar och den 1 oktober påbörjade vår nya ekonomichef sin anställning. Totalt har koncernen idag 26 anställda som utgår från olika platser i Svedala.

Ambitionen under året har varit att så snabbt som möjligt samla resurserna under ett och samma tak. Svedalahem köpte Stationshuset i Svedala, men då det inte var möjligt att få alla utrymmen som behövdes i närområdet, så blev dessa lokaler inte aktuella som en gemensam utgångspunkt. I slutet av året fann vi passande lokaler och under våren 2015 kommer samtliga anställda i koncernen att flytta till gemensamma lokaler på Verkstadsgatan 1. Det är hyrda lokaler som kommer att innehålla expedition, kontor, omklädningsrum, verkstad, lager och inhägnade parkeringsutrymmen.

Inom Svedalahem har vi fortsatt arbetet med att införa ett nytt fastighetssystem för både fastighetsunderhåll, uthyrning och kösystem. Det arbetet har också lett till att vi moderniserat vår hemsida och nu får alla som är intresserade av en lägenhet och alla våra hyresgäster en egen inloggning till sina egna personliga sidor. Vi har också tagit fram en mobilapplikation som visar vilka erbjudande som är kopplade till vårt Svedalahemskort.

I månadsskiftet oktober/november var det inflyttning i de 37 nybyggda lägenheterna i Segehus. Det var fullt uthyrt långt innan inflyttning och det finns ett fortsatt tryck på att vi ska producera fler bostäder. Styrelsen tog i oktober beslut om att vi ska påbörja upphandlingen av entreprenad för nästa etapp av Segestrandsområdet, Segehus 2 och 3. De inrymmer totalt 40 lägenheter i två femvåningshus. Inflyttningen är preliminärt beräknad att ske våren 2017. Svedalahem deltar även i planarbetet för Bara Backar, där Svedalahem planerar för 32 hyresrätter. Vi har också gjort en förfrågan till Svedala kommun om att få köpa fotbollsplanen på Sveagatan i Svedala för att där bygga ca 45 lägenheter i flerbostadshus.

Den externa omflyttningen under 2014 uppgick till 17 % (14) och den interna till 3 % (3).

Under året har det gjorts extra insatser när det gäller det planerade underhållet som ökade till 14,7 mnkr (11,9). Den största underhållsinsatsen var ventilationssystemet på Kantorsvägen/Klockarevägen. Ändrade redovisningsregler i samband med övergången till K3-regelverket har dock inneburit att en del av de underhållsåtgärder som tidigare hamnade som underhållskostnad numera ökar värdet på byggnaden istället varpå insatsen inte fullt ut speglas i årets underhållskostnader.

Under året har vi erbjudit våra hyresgäster att gå gratis på SommarRock (75 biljetter), springa Yddingeloppet i Torup, prova på att spela golf samt andra rabatter och förmåner som är kopplade till Svedalahemskortet.

Pehr Carlberg

Information om verksamheten

Bostads AB Svedalahem, som började sin verksamhet år 1979, ska inom Svedala kommun förvärva, äga, förvalta, försälja fastigheter och låta bygga bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar för att främja bostadsförsörjningen i kommunen.

Bolaget ägs av Svedala kommun.

Koncernen Svedalahem består förutom av moderbolaget Bostads AB Svedalahem av det helägda dotterbolaget Svedala Exploaterings AB SVEDAB, org nr 556191-3715. För information om transaktioner mellan bolagen se not 22.

Dotterbolaget Svedala Exploaterings AB SVEDAB har som föremål för sin verksamhet, att inom Svedala kommun förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter. Fastigheterna ska huvudsakligen innehålla kommunala verksamhetslokaler.

Flerårsjämförelse

Moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

Uppgifterna i flersårsöversikten har ej räknats om vid övergång till K3-regelverket, med hänvisning till K3 p.35.3 och 35.32

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	tkr	95 304	84 473	82 196	77 972	75 719
Resultat efter finansiella poster	tkr	10 201	10 576	9 204	4 417	5 462
Balansomslutning	tkr	611 117	544 251	473 965	472 475	467 199
Medelantal anställda	st	9,5	6,0	5,0	5,0	5,0
Soliditet	%	27,0	19,0	21,0	19,0	19,0
Avkastning på totalt kapital	%	4,0	4,0	5,0	4,0	4,0
Avkastning på eget kapital	%	6,2	10,0	9,0	5,0	6,0
Kassaflöde löpande verksamhet	tkr	29 721	19 319	16 737	12 872	14 712

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Resultat efter finansiella poster för moderbolaget uppgick till 10 200 tkr (11 324) och det redovisade resultat efter skatt blev 8 086 tkr (6 716). Det ökade resultatet i förhållande till föregående år förklaras delvis av att intäkterna har ökat och delvis av att kostnaderna ligger generellt på samma nivå som tidigare år trots att bolaget äger fler fastigheter. För närmare analys av intäkter och kostnader se nedan.

För koncernen uppgick resultat efter finansiella poster till 13 287 tkr (13 134) och resultat efter skatt till 10 572 tkr (10 208). Resultatet för koncernen ligger i nivå med föregående år.

Nettoomsättningen i moderbolaget har under året uppgått till 95 304 tkr (84 473), en ökning jämfört med föregående år med 10 831 tkr eller 12,8%. Ökningen förklaras delvis av att bolaget i slutet av 2013 förvärvade två fastigheter från Svedala kommun som har genererat hyresintäkter under hela året, delvis av hyreshöjning samt att Segehus 1 färdigställdes under hösten 2014 och därmed också tillförde hyresintäkter i slutet på året. Hyresnivån för bostadslägenheter höjdes med 1,35% per 1 januari 2014 och ytterligare 0,7% från och med 1 juli 2014.

Hyran för år 2014 avseende bostäder uppgick i genomsnitt till 972 kr/kvm (954). Bolaget har i stort sett 100% uthyrt om man bortser för korttidsvakans som kan uppstå vid omflyttningar.

Omsättningen i koncernen Svedalahem uppgår till 163 101 tkr (97 614). Ökningen i jämförelse med föregående år beror på att koncernen äger betydligt fler fastigheter i år och därmed högre hyresintäkter. Det finns i stort sett inga vakanser i koncernens bostäder och lokaler.

Balansomslutningen i moderbolaget har ökat med 66 117 tkr till 611 117 tkr. Ökningen förklaras till stor del av att bolaget under året har erhållit ett villkorat aktieägartillskott om 50 mnkr från Svedala kommun. Bostads AB Svedalahem har sedan i sin tur lämnat ett villkorat aktieägartillskott till dotterbolaget Svedala Exploaterings AB om 50 mnkr. Övrig ökning förklaras av investeringar såsom färdigställandet av Segehus 1, förvärv av fastigheten Svedala 1:10 samt investeringar i befintligt bestånd såsom ventilationsombyggnad på Kantorsvägen.

När det gäller koncernen uppgår balansomslutningen till 952 635 tkr (864 027) vilket är en ökning med 88 608 tkr i jämförelse med föregående år. Ökningen förklaras till stor del av det villkorade aktieägartillskottet som Svedala kommun har lämnat till bolagen om 50 mnkr men även på investeringar som är gjorda i fastigheterna. Se beskrivning av årets investeringar längre fram i årsredovisningen under rubriken Investeringar.

Soliditeten i moderbolag har ökat med 8% och ligger på 27%. Ökningen förklaras framförallt av att bolaget under året har erhållit ett villkorat aktieägartillskott om 50 mnkr från Svedala kommun samt årets vinst. I koncernen ligger soliditeten på 17,9% vilket är en ökning med 5,2% vilket i sin helhet förklaras av mottaget aktieägartillskott och årets resultat.

Avkastning på det totala kapitalet uppgår till 4% vilket ligger i nivå med föregående år.

Avkastning på eget kapital har minskat i förhållande till föregående år till 6,2%. Minskningen beror på att bolagets egna kapital har ökat drastiskt i jämförelse med föregående år med anledning av det villkorade aktieägartillskottet.

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten har ökat med 10 402 tkr till 29 721 tkr. Ökningen förklaras framförallt av att bolaget har fler fastigheter och därmed högre omsättning.

Räntekostnad inklusive kommunal borgensavgift och övriga finansiella kostnader uppgick till 14 297 tkr (11 793) för Svedalahem, vilket ligger i nivå med budgeten. Räntenivån utvecklades i takt med de antaganden som gjordes i budgeten 2014. Årets investeringar har finansierats med likvida medel varpå lånevolymen är oförändrad i jämförelse med 2013. Ökningen av räntekostnaderna förklaras till viss del av att Svedalahem från och med 2014 betalar borgensavgift till Svedala kommun avseende de lån som kommun har gått i borgen för. Borgensavgiften uppgick till 1 258 tkr för 2014 vilket motsvarar 0,3% av lånevolymen. Övrig ökning förklaras av att bolaget tog upp lån under slutet av 2013 som har påverkat räntekostnadernas utfall under hela 2014.

I koncernen uppgick räntekostnaderna inklusive borgensavgift till 22 247 tkr vilket innebär en genomsnittlig ränta på 3,1% (2,8 %). Ökningen av den genomsnittliga räntan förklaras av att koncernen från och med i år betalar borgensavgift till Svedala kommun.

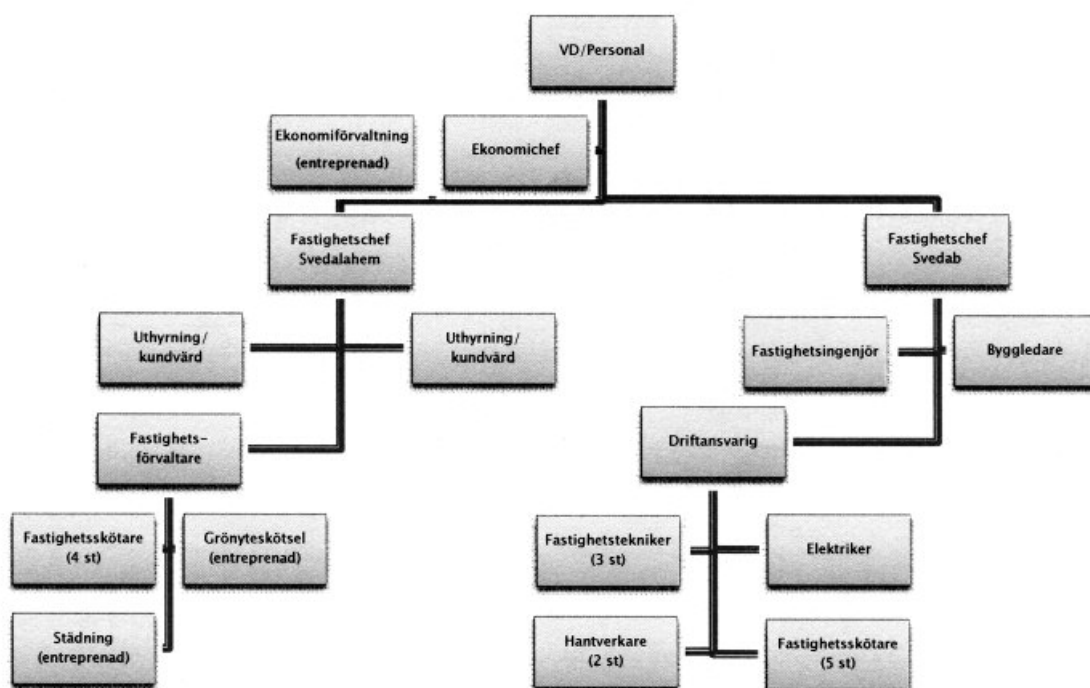
Avskrivningarna har ökat med 2 690 tkr i jämförelse med föregående år. Ökningen förklaras delvis av ändrade redovisningsprinciper i samband med övergången till K3-regelverket och därmed komponentredovisning avseende fastigheterna. Delvis beror ökningen på att bolaget i slutet av 2013 förvärvade två fastigheter av Svedala kommun som har genererat avskrivningar hela 2014 samt färdigställandet av Segehus 1 vilket innebär avskrivning del av året på denna fastighet.

För koncernen Svedalahem uppgår avskrivningarna till 28 367 tkr (15 030) vilket framförallt är hänfört till avskrivningar på byggnader. Under slutet av 2013 förvärvade koncernen fastigheter av kommunen vilka har genererat avskrivningar för hela året 2014 vilket förklarar den stora skillnaden mellan åren.

Totala underhållskostnaderna i moderbolaget har ökat med 3 408 tkr till 17 844 tkr. I koncernen uppgick underhållskostnaderna till 31 302 tkr vilket motsvarar 188 kr per kvm (lokaler och bostäder).

Mediakostnaderna i moderbolaget ligger i nivå med föregående år trots att bolaget har fler fastigheter vilket innebära att bolaget har varit mer energieffektivt i jämförelse med tidigare år. När det gäller mediakostnaderna i koncernen har dessa ökat vilket är naturligt då koncernen äger betydligt fler fastigheter under 2014 i jämförelse med 2013.

Organisation koncernen Svedalahem



Styrelse och revisorer i moderbolaget

Ledamöter i styrelsen, utsedda av Svedala kommuns kommunfullmäktige den 29 maj 2012, har varit:

Ordinarie ledamöter

Göran Jepsson, ordförande
Leif Hjerpe

Suppleanter

Susanne Lovén
Bengt Olsson

Heléne Hardenstedt
Tom Thörnquist
Kristina Larsson
Solvieg Nordqvist
Roland Hellén-Halme

Birgitta Delring
Jesper Sennertoft
Per Uvgård
Bertil Bengtsson
Ambjörn Hardenstedt

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig revisor, Boel Hellberg

Auktoriserad revisor utsedd av bolagsstämman

Lekmannarevisor

Örjan Ulfshagen

Lekmannarevisorssuppleanter

Bo Christiansson
Jan-Erik Eriksson

Verkställande direktör

Pehr Carlberg

Uppföljning av ägardirektiv

Kommunfullmäktige i Svedala kommun (bolagets ägare) har vid sammanträde 2014-02-10 beslutat om ägardirektiv för Bostads AB Svedalahem gällande from 2014-03-01. De ekonomiska målen för perioden 2011-2014 framgår nedan.

		Not	Mål	2014	2013
Soliditet	%		15,00	27,00	19,00
Avskrivning	%	1	2	2	2
Underhållsnivå	kr/kvm	2	100	226	191
Driftsnettofaktor	%	3,0	6,5	7,4	7,3

- 1) Procentsatsen avser byggnadsdelar
- 2) Mål i 2011 års prisnivå
- 3) (Totala hyresintäkter - driftskostnader)/bokfört värde. Målet är den 5-åriga upplåningsräntan + 2%.

Samtliga av de ekonomiska målen som är uppsatta i ägardirektivet är uppfyllda.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Under hösten 2014 färdigställdes 37 hyresrätter, i punkthuset Segehus, på Segestrand.

Arbetet med att skapa synergieffekter mellan organisationerna i Svedalahem och dotterbolaget SVEDAB fortgår. Organisationen förstärktes under hösten med en economichef som ska arbeta med att skapa en gemensam ekonomifunktion för båda bolagen. Under 2014 har den ekonomiska förvaltaren ISS anlitats.

Investeringar

Bolagets totala investeringar har uppgått till 63,4 mnkr (55,1). Investeringarna består i huvudsak av investeringar i Segehus 1 (36,1), inköp av fastigheten Svedala 1:10 (4,1) samt ventilationsombyggnad på Kantorsvägen (12,2).

För koncernen uppgår årets investeringar till 68,9 mnkr. Ovan framgår de större investeringarna i moderbolaget. Övriga investeringar består i huvudsak av investeringar i Fröhuset avseende byte av tak (1,6), ny ventilation Marbäcksskolan (0,9) samt byte av gaspanna samt renovering av trapphus i Kommunhuset (0,8).

Förväntad framtida utveckling

Arbetet med att skapa en ekonomifunktion fortlöper med ambitionen att ta hem ekonomiförvaltningen i egen regi under hösten 2015. Delar av ekonomifunktionen kommer att även fortsättningsvis vara utlagd på entreprenad såsom lönehantering och avisering.

Under våren 2015 flyttar Svedalahem och SVEDAB till gemensamma lokaler på Verkstadsgatan i Svedala vilket kommer att förbättra förutsättningarna för att utnyttja synergieffekterna mellan bolagen.

Styrelsen tog i oktober 2014 beslut om att upphandlingen av entreprenad för nästa etapp av Segestrandsområdet, Segehus 2 och 3, ska påbörjas. Det kommer att utgöras av två femvåningshus och inrymma totalt 40 lägenheter. Inflyttning är preliminärt beräknat till våren 2017.

Svedalahem deltar i planarbetet för Bara Väster. Enligt planavtalet med Svedala kommun ska bolaget bygga 32 lägenheter i planskilda tvåplans radhus.

Användning av finansiella instrument och väsentliga risker

Skuldförvaltning

Svedalahems långfristiga lån uppgår till 419,4 mnkr och är säkerställda med kommunal borgen. De långfristiga lånen är oförändrade under 2014. Lånen är upptagna i svensk valuta och fördelade på fem långgivare. Ränteswapvolymen uppgår till 402,7 mnkr. Ränteswaparna bedöms uppfylla kritierna för säkringsredovisning. Det finns separat säkringsdokumentation upprättad där analys av ränteswaparna har utförts.

Utifrån affärsmässiga principer har 1,3 mnkr avseende borgensavgift betalats till Svedala kommun år 2014.

För 2014 uppgår låneräntan för räntebärande skulder inklusive kommunal borgensavgift till 14,3 mnkr eller 3,4 % (3,0).

För koncernen Svedalahem uppgår de långfristiga lånen till 722,4 mnkr. Lånen är upptagna i svensk valuta och fördelade på fem långgivare. Ränteswapvolymen uppgår till 637,7 mnkr. Ränteswaparna bedöms uppfylla kritierna för säkringsredovisning. Det finns separat säkringsdokumentation i respektive bolag upprättad där analys av ränteswaparna har utförts.

För 2014 uppgår låneräntan för räntebärande skulder inklusive kommunal borgensavgift till 22,2 mnkr eller 3,1% (2,8%).

Användning av finansiella instrument

Det finns en av styrelsen antagen finanspolicy som styr hur finansverksamheten ska hanteras i koncernen. Den övergripande målsättningen för koncernen Svedalahems finansverksamhet är:

- Betalningsförmågan ska vara säkerställd
- Bästa möjliga finansnetto ska eftersträvas till lägsta möjliga risk
- Spekulative inslag får inte finnas

Månadsvis görs en avstämning av att finanspolicyns föreskrifter efterlevs.

- Minst tre långivare bör eftersträvas
- Enskild långivare bör ej representera mer än 50% av den totala skuldportföljen
- Tillåtna instrument är ränteswapar (ej ränteswapar med optionsinslag)
- Den genomsnittliga räntebindningstiden i skuldportföljen ska ej understiga 1 år och ej överstiga 7 år

Under 2014 har ovanstående riktlinjer varit uppfyllda i samband med de månatliga avstämningarna.

Koncernen Svedalahem är i sin verksamhet exponerad för ett antal finansiella risker såsom finansieringsrisk, kassaflödes- och ränterisk och likviditetsrisk.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att inte kunna ta upp lån till rimliga kostnader i rätt tid. För att begränsa denna risk arbetar koncernen Svedalahem med ett flertal långivare där låneförfall sprids över olika år. Utöver detta tar bolagen alltid lån med kommunal borgen som säkerhet vilket borgar för att bolagen inte i framtiden har svårt att få ny upplåning vid behov.

Kassaflödes - och ränterisk

Vid högre marknadsräntor kan försämrade kassaflöden ge en betydande resultatförsämring för koncernen Svedalahem. För att hantera denna risk arbetar bolagen med en kort och lång räntebindning samt med derivatinstrumentet ränteswapar.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken för att inte kunna infria betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnader för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Koncernen ska kontinuerligt upprätthålla en likviditetsreserv för att vid varje tillfälle kunna sköta sina betalningsförpliktelser. Nivån på likviditetsreserven ska baseras på verksamhetens löpande intäkter och kostnader, låneförfall, räntebetalningar samt investeringar och avyttringar. Med likviditetsreserv menas ej bundna medel på bankkonto, plusgiro med mera, placerade medel som kan frigöras med likvid inom två bankdagar samt outnyttjad checkräkningskredit. Likviditetsreserven ska som målsättning uppgå till 5 mnkr och vara tillgänglig inom 2 dagar (internlimit på koncernkonto är ej medräknat).

Fastighetsvärdering

Samtliga av koncernen Svedalahems fastigheter klassas som förvaltningsfastigheter då de innehas för att hyras ut till någon annan. Ingen egen verksamhet bedrivs i de lokaler som koncernen äger. Tidigare år har ingen marknadsvärdering utförts varpå jämförelsetal saknas. En intern marknadsvärdering av fastighetsbeståndet har utförts för att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid bokslutstidpunkten, 31 december 2014. Värderingen har gjorts med hjälp av kassaflödeskalkyler i analysverktyget Datscha.

Förutsättningarna för 2014 års värdering framgår av tabellen nedan. Värdebedömningen baseras på koncernen Svedalahems verkliga hyresintäkter, driftskostnader och fastighetsskatt per fastighet. Underhållskostnader beräknas utifrån respektive fastighets ålder och skick. Uppgifter om marknadens direktavkastningskrav har tagits fram med hjälp av analysverktyget. Svedalahem och dess dotterbolag har i värderingen utgått från ett långsiktigt förvaltningsperspektiv.

Bostads AB Svedalahem

För bostäder varierar direktavkastningskravet i intervallet 5,20 % - 8,22 %. För äldreboende är avkastningskraven i intervallet 8,19 % - 9,24 %. Hela fastighetsbeståndet har en genomsnittlig direktavkastning om 6,82 %.

Internvärderingen resulterade i ett marknadsvärde om ca 766 mnkr. Övervärdet i förhållande till bokfört värde uppgår till 287 mnkr.

Värderingen har skett fastighet för fastighet. När det bokförda värdet har överstigit det bedömda marknadsvärdet med mer än 5% för en specifik fastighet så har en nedskrivning gjorts. En nedskrivning om 950 tkr har genomförts avseende fastighet Tejarp 6:60.

Svedala Exploaterings AB SVEDAB

Hela fastighetsbeståndet har en genomsnittlig direktavkastning om 6,48 %.

Internvärderingen resulterade i ett marknadsvärde om ca 320 mnkr. Övervärdet i förhållande till bokfört värde uppgår till 32 mnkr.

Värderingen har skett fastighet för fastighet. När det bokförda värdet har överstigit det bedömda marknadsvärdet med mer än 5% för en specifik fastighet så har en nedskrivning gjorts. I samband med värderingen identifierades fyra fastigheter med neskriveringsbehov. Nedan framgår vilka fastigheter som har skrivits ned och med vilket belopp:

<u>Fastighet</u>	<u>Belopp</u>
Svedala 6:2	350 tkr
Svedala 22:8	900 tkr
Värby 61:4	750 tkr
Svedala 102:43	<u>1 300 tkr</u>
	3 300 tkr

2014-12-31

Förutsättningar kassaflödeskalkyl	
Kalkylperiod bostad och lokal	5 år
Äldreboende	10 år
Skola/förskola	10 år
Inflation per år	2%
Hyresutveckling per år	2%
Utveckling av drifts- och underhållskostnader per år	2%
Vakansgrad bostäder	0%
Vakansgrad lokaler	0%
Direktavkastningskrav genomsnitt	6,65%

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det har inte inträffat några väsentliga händelser från räkenskapsårets utgång tills årsredovisningen avlämnas.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	129 152 080
Årets vinst	8 085 834
	<hr/>
kronor	137 237 914

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 2,62 kr per aktie, totalt	157 000
i ny räkning överförs	137 080 914
	<hr/>
kronor	137 237 914

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

I noten 26, förändring av eget kapital, framgår att det under 2009 genomfördes en fondemission om 1 000 000 kr samt hur det emitterade beloppet uppkommit, dvs utdelningsavstående från aktieägaren under 4 år. Med utgångspunkt från dessa bakomliggande omständigheter har det emitterade beloppet om 1 000 000 kr bedömts som tillskjutet belopp i samband med beräkning av utdelningsbart belopp.

Enligt lagen om allmännyttiga bostadsföretag beräknas utdelningen med 2,62% (snittvärde av 2014 års statslåneränta + 1 %) på av ägaren tillskjutet kapital.

Den föreslagna utdelningen motsvarande 1,9% av årets resultat påverkar inte nämnvärt bolagets soliditet och likviditet.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Utdelningen kommer att betalas 2015-05-12

Koncernresultaträkning	Not	2014	2013
Nettoomsättning	2	163 101	97 614
Övriga rörelseintäkter		1 116	164
Summa rörelsens intäkter		<u>164 217</u>	<u>97 778</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-73 500	-44 446
Övriga externa kostnader	4, 5	-8 864	-4 562
Personalkostnader	6	-14 057	-4 379
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-32 593	-15 030
Summa rörelsens kostnader		<u>-129 014</u>	<u>-68 417</u>
Rörelseresultat		35 203	29 361
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	331	837
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-22 247	-17 064
Summa resultat från finansiella poster		<u>-21 916</u>	<u>-16 227</u>
Resultat efter finansiella poster		13 287	13 134
Skatt på årets resultat	11	-2 715	-2 926
Årets vinst		<u>10 572</u>	<u>10 208</u>

Koncernbalansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	850 072	791 084
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 249	1 887
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	3 820	24 131
		<u>857 141</u>	<u>817 102</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	40	40
Andra långfristiga fordringar		301	218
		<u>341</u>	<u>258</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>857 482</u>	<u>817 360</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		114	54
Kundfordringar		2 946	-
Aktuella skattefordringar		2 403	-
Övriga kortfristiga fordringar		13 279	11 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 919	746
		<u>20 661</u>	<u>12 698</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>74 492</u>	<u>33 969</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>95 153</u>	<u>46 667</u>
Summa tillgångar		<u>952 635</u>	<u>864 027</u>

Koncernbalansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
Aktiekapital		6 000	6 000
Övrigt tillskjutet kapital		50 000	-
Annat eget kapital		103 612	93 762
Årets vinst		10 572	10 208
Summa eget kapital		<u>170 184</u>	<u>109 970</u>
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	16	2 944	1 613
Summa avsättningar		<u>2 944</u>	<u>1 613</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	722 423	722 423
Övriga långfristiga skulder		160	158
Summa långfristiga skulder		<u>722 583</u>	<u>722 581</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder	17	29 621	10 704
Leverantörsskulder		15 673	4 467
Aktuella skatteskulder		277	1 228
Övriga kortfristiga skulder		1 432	7 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	9 921	5 944
Summa kortfristiga skulder		<u>56 924</u>	<u>29 863</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>952 635</u>	<u>864 027</u>
Ställda säkerheter			
	19	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
	20	40	40 ^A

Kassaflödesanalys för koncernen	Not	2014	2013
Den löpande verksamheten			
Inbetalningar från kunder		178 700	88 455
Utbetalningar till leverantörer och anställda		-128 689	-52 847
Erhållen ränta		331	836
Erlagd ränta		-20 327	-16 060
Betald inkomstskatt		-4 739	-2 421
		<u>25 276</u>	<u>17 963</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 276	17 963
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-69 491	-269 313
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-83	-46
Omklassificering av fordran		35 000	-
		<u>-34 574</u>	<u>-269 359</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-34 574	-269 359
Finansieringsverksamheten			
Kortfristig finansiering av fastighetsförvärv		-	6 860
Upptagna lån		-	213 000
Erhållet aktieägartillskott		50 000	-
Utbetald utdelning		-180	-
		<u>49 820</u>	<u>219 860</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		49 820	219 860
Årets kassaflöde		40 522	-31 536
Likvida medel vid årets början		33 970	65 506
Likvida medel vid årets slut	21	<u>74 492</u>	<u>33 970</u>

Moderbolagets resultaträkning	Not	2014	2013
Nettoomsättning	2, 22	95 304	84 473
Övriga rörelseintäkter		855	164
		<u>96 159</u>	<u>84 637</u>
Rörelsens kostnader	22		
Fastighetskostnader	3	-46 620	-42 427
Övriga externa kostnader	4, 5	-4 751	-4 142
Personalkostnader	6	-5 787	-4 375
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-14 719	-11 079
Summa rörelsens kostnader		<u>-71 877</u>	<u>-62 023</u>
Rörelseresultat		24 282	22 614
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	216	503
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-14 297	-11 793
Summa resultat från finansiella poster		<u>-14 081</u>	<u>-11 290</u>
Resultat efter finansiella poster		10 201	11 324
Bokslutsdispositioner	23	-	-2 677
Skatt på årets resultat	11	-2 115	-1 931
Årets vinst		<u>8 086</u>	<u>6 716</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	521 048	453 499
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 929	265
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	3 566	24 131
		<u>526 543</u>	<u>477 895</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	24	51 800	1 800
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	40	40
Andra långfristiga fordringar		301	218
		<u>52 141</u>	<u>2 058</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>578 684</u>	<u>479 953</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		114	50
Kundfordringar		12	4
Fordringar hos koncernföretag	22	98	34 694
Aktuella skattefordringar		2 403	-
Övriga kortfristiga fordringar		2 273	3 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	630	691
		<u>5 530</u>	<u>39 178</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>26 903</u>	<u>25 869</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>32 433</u>	<u>65 047</u>
Summa tillgångar		<u>611 117</u>	<u>545 000</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	25, 26, 27		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		6 000	6 000
Reservfond		16 475	16 475
		<u>22 475</u>	<u>22 475</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		129 152	72 616
Årets vinst		8 086	6 716
		<u>137 238</u>	<u>79 332</u>
Summa eget kapital		<u>159 713</u>	<u>101 807</u>
Obeskattade reserver	28	<u>6 918</u>	<u>6 918</u>
<u>Avsättningar</u>			
Uppskjutna skatter	16	<u>1 257</u>	<u>165</u>
Summa avsättningar		<u>1 257</u>	<u>165</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	419 423	419 423
Övriga långfristiga skulder	19	160	158
Summa långfristiga skulder		<u>419 583</u>	<u>419 581</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Förskott från kunder	17	9 127	6 601
Leverantörsskulder		7 934	3 738
Aktuella skatteskulder		-	801
Övriga kortfristiga skulder		1 156	654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 429	4 735
Summa kortfristiga skulder		<u>23 646</u>	<u>16 529</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>611 117</u>	<u>545 000</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Ställda säkerheter	19	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	20	40	40 ₂

Kassaflödesanalys för moderbolaget	Not	2014	2013
Den löpande verksamheten			
Inbetalningar från kunder		99 773	83 137
Utbetalningar till leverantörer och anställda		-52 313	-50 842
Erhållen ränta		216	503
Erlagd ränta		-13 729	-11 145
Betald inkomstskatt		-4 226	-2 334
		<u>29 721</u>	<u>19 319</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		29 721	19 319
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-63 425	-54 445
Lämnat villkorat aktieägartillskott till dotterbolag		-50 000	-
Omklassificering fordran dotterbolag		35 000	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-83	-46
		<u>-78 508</u>	<u>-54 491</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-78 508	-54 491
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	60 000
Erhållet villkorat aktieägartillskott		50 000	-
Utbetald utdelning		-180	-
Kortfristig utlåning dotterbolag		-	-34 694
		<u>49 820</u>	<u>25 306</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		49 820	25 306
Årets kassaflöde		1 033	-9 866
Likvida medel vid årets början		25 870	35 736
		<u>26 903</u>	<u>25 870</u>
Likvida medel vid årets slut	21	26 903	25 870

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

F o m räkenskapsåret 2014 upprättas års- och koncernredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om och att omräknade jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter. Effekterna av övergången visas i not 23.

Koncernredovisning

Bostads AB Svedalahem upprättar koncernredovisning. Företag där Bostads AB Svedalahem innehar majoriteten av rösterna på bolagsstämman klassificeras som dotterföretag och konsolideras i koncernredovisningen. Uppgifter om koncernföretag finns i noten om andelar i koncernföretag. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet och värderas initialt till anskaffningsvärdet.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Intäkter

Hyresintäkter

Intäcksredovisningen för hyresintäkter sker i den period som uthyrningen avser.

Övriga intäkter

Övriga intäkter består av ersättning för besiktningssåtgärder och av hyresgästen beställda tjänster och material.

Utförda förvaltningsuppdrag faktureras på löpande räkning i den takt arbetena utförs. Pågående ej fakturerade uppdrag tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Bostäder färdigställda före 2000

Stommar	100 år
Fasader, el, va, ventilation	50 år
Fönster, yttertak	40 år
Tekniska installationer	30 år
Övrigt	50 år

Bostäder färdigställda efter 2000

Stommar	75 år
Fasader, el, va, ventilation	50 år
Fönster, yttertak	40 år
Tekniska installationer	30 år
Övrigt	50 år

Skola, förskola, vårdboende samt övriga

Stommar	50 år
Fasader, yttertak	40 år
Fönster, el, va, ventilation	30 år
Tekniska installationer	20 år
Övrigt	50 år

Kontor	
Stommar	75 år
Fasader, el, va, ventilation	50 år
Fönster, yttertak	40 år
Tekniska installationer	30 år
Övrigt	50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier inkl anslutningsavgifter	5 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Bostads AB Svedalahem/Svedala Exploaterings AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Ränteswapar

Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning). Avtal om så kallade ränteswapar skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Bostads AB Svedalahem och dess dotterbolag en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även koncernens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Bostads AB Svedalahem respektive dess dotterbolag dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Säkringsredovisningens upphörande: Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. I förekommande fall redovisas koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning: I Bostads AB Svedalahem och dess koncernföretag förekommer avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Ersättningar vid uppsägning: Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Likvida medel

Medel på koncernkontot hos koncernens moder (Svedala kommun) klassificeras som likvida medel både i balansräkningen och i kassaflödesanalysen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt direkt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Intäkternas fördelning

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:				
Hyresintäkter				
Hyresintäkter bostäder	76 878	73 013	76 878	73 013
Hyresintäkter lokaler	85 641	21 980	16 030	8 839
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser	1 066	1 044	1 066	1 044
<i>Avgår outhyrda objekt:</i>				
Bostäder	-290	-141	-290	-141
Lokaler	-576	-150	-179	-150
Garage och parkeringsplatser	-87	-110	-87	-110
Avgår rabatter	-4 174	-86	-128	-86
Summa	<u>158 458</u>	<u>95 550</u>	<u>93 290</u>	<u>82 409</u>
Övriga förvaltningsintäkter				
Kabel-TV	963	940	963	940
Tillägg för inglasning och tillval	877	855	877	855
Övrigt	961	269	174	269
Förvaltningsuppdrag	1 842	-	-	-
Summa	<u>4 643</u>	<u>2 064</u>	<u>2 014</u>	<u>2 064</u>
Total nettoomsättning	163 101	97 614	95 304	84 473
Antal lägenheter och lokaler				
Lägenheter	1 199	1 122	1 199	1 122
Lokaler	73	69	44	40
Totalt antal lägenheter och lokaler	1 272	1 191	1 243	1 162

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ytuppgifter				
Lägenhetsyta	81 715	76 527	81 715	76 527
Lokalyta	85 129	77 084	15 096	7 051
Totala ytuppgifter	166 844	153 611	96 811	83 578

Not 3 Fastighetskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsunderhåll	31 302	14 527	17 844	14 436
Fastighetsskötsel	10 513	7 895	7 455	6 860
Vatten	4 307	3 487	3 550	3 438
Uppvärmning	11 097	9 444	8 396	9 199
Sophantering	2 088	1 842	2 000	1 842
Fastighetsskatt	2 175	1 989	2 050	1 989
El	9 018	3 038	3 213	2 475
Kabel-TV	812	963	812	963
Försäkringskostnader	1 524	568	639	532
Boinflytande	140	140	140	140
Förhandlingsersättning	157	264	157	264
Fritidsmedel	85	75	85	75
Bevakning	129	111	129	111
Avskrivna hyresfordringar	58	61	58	61
Övrigt	95	42	92	42
Summa	<u>73 500</u>	<u>44 446</u>	<u>46 620</u>	<u>42 427</u>

Not 4 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>PwC</u>				
Revisionsuppdraget	287	132	160	108
Summa	<u>287</u>	<u>132</u>	<u>160</u>	<u>108</u>

Not 5 Operationella leasingavtal

Koncernen
2014 2013 Moderbolaget
2014 2013

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda fastigheter/lokaler. Avtalet om hyra av kontors/verkstadslokal löper på fem år med möjlighet för företaget att förlänga med ytterligare 5 år. Årshyran uppgår till 780 tkr.

Samtliga av koncernens fastigheter innehas för långsiktig uthyrning. Verksamhetslokaler såsom vårdboende, skola/förskola, kontor uthyrs till Svedala kommun där 20-åriga hyresavtal är tecknade. Vid utgången av 2014 kvarstår 19 år. När det gäller bostäder tecknas tillsvidareavtal med 3-månaders uppsägningstid från hyresgästen.

Framtida lokalhyresintäkter:

Inom år 1	83 143	21 871	9 230	8 782
Inom år 2	81 725	20 716	7 812	7 627
Inom år 3	77 995	19 789	7 231	6 700
Inom år 4	77 995	19 647	7 231	6 558
	320 858	82 023	31 504	29 667

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen <u>2014</u>	<u>2013</u>	Moderbolaget <u>2014</u>	<u>2013</u>
Medelantalet anställda				
Kvinnor	2,4	2,0	2,4	2,0
Män	21,8	5,0	7,1	4,0
Totalt	<u>24,2</u>	<u>7,0</u>	<u>9,5</u>	<u>6,0</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 000	887	932	887
Löner och ersättningar till övriga anställda	8 653	1 897	2 606	1 897
	<u>9 653</u>	<u>2 784</u>	<u>3 538</u>	<u>2 784</u>

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 870	897	1 181	897
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	215	39	215	39
Pensionskostnader för övriga anställda	612	189	274	189
Totalt	<u>13 350</u>	<u>3 909</u>	<u>5 208</u>	<u>3 909</u>

Avtal om avångsvederlag

Avtal om avgångsvederlag till ledanade tjänsteman har tecknats motsvarande en aktuell årslön.

Styrelseledamöter och ledande

befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	3	3	3	3
Män	9	9	4	4
Totalt	<u>12</u>	<u>12</u>	<u>7</u>	<u>7</u>

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Kvinnor	1	-	-	-
Män	3	2	2	2
Totalt	<u>16</u>	<u>14</u>	<u>9</u>	<u>9</u>

Not 7 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	956 446	705 808	612 801	575 918
Inköp	30 151	250 638	21 194	36 875
Omklassificeringar från pågående nyanläggning	60 935	-	60 935	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 047 532</u>	<u>956 446</u>	<u>694 930</u>	<u>612 793</u>
Ingående avskrivningar	-165 386	-150 633	-159 294	-148 366

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årets avskrivningar	-27 824	-14 729	-13 638	-10 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-193 210	-165 362	-172 932	-159 294
Årets nedskrivningar	-4 250	-	-950	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 250	0	-950	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>850 072</u>	<u>791 084</u>	<u>521 048</u>	<u>453 499</u>
Bokfört värde mark i Sverige	52 063	49 561	24 189	19 756

Samtliga av koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastighet då ingen egen verksamhet bedrivs i fastigheterna. För information om marknadsvärdering av fastigheterna se förvaltningsberättelsen under avsnitt Fastighetsvärdering.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	9 563	8 406	7 708	7 656
Årets förändringar				
-Inköp	1 214	1 186	1 128	81
-Försäljningar och utrangeringar	-58	-	-58	-29
-Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	725	-	725	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 444</u>	<u>9 592</u>	<u>9 503</u>	<u>7 708</u>
Ingående avskrivningar	-7 676	-7 405	-7 443	-7 322
Årets förändringar				
-Försäljningar och utrangeringar	-	-	-	29
-Avskrivningar	-519	-300	-131	-150
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 195</u>	<u>-7 705</u>	<u>-7 574</u>	<u>-7 443</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 249</u>	<u>1 887</u>	<u>1 929</u>	<u>265</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utdelningar	2	2	2	2
Ränteintäkter	329	835	214	501
Summa	<u>331</u>	<u>837</u>	<u>216</u>	<u>503</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	22 247	17 064	14 297	11 793
Summa	<u>22 247</u>	<u>17 064</u>	<u>14 297</u>	<u>11 793</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Aktuell skatt	-1 384	-2 005	-1 022	-1 767
Uppskjuten skatt	-1 325	-710	-1 092	-165
Skatt på årets resultat	<u>-2 709</u>	<u>-2 715</u>	<u>-2 114</u>	<u>-1 932</u>
Redovisat resultat före skatt	-	-	10 200	7 899
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-	-	-2 244	-1 738
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-	-13	-20
Skatteeffekt av ej skattepliktig intäkter	-	-	1	1
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-	-	-23	-10

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Skatteeffekt avseende kostnader hänfödda till byggnader	-	-	1 257	-
Redovisad skattekostnad	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1 022</u>	<u>-1 767</u>

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående nedlagda kostnader	24 131	5 870	24 131	5 870
Under året nedlagda kostnader	41 349	18 261	41 095	18 261
Under året genomförda omfördelningar	<u>-61 660</u>	<u>-</u>	<u>-61 660</u>	<u>-</u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>3 820</u>	<u>24 131</u>	<u>3 566</u>	<u>24 131</u>

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
In- och utgående anskaffningsvärden	<u>40</u>	<u>40</u>	<u>40</u>	<u>40</u>

Avser andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förutbetalda hyror	154	64	64	64
Upplupna intäkter	827	-	729	-
Övriga poster	<u>938</u>	<u>682</u>	<u>565</u>	<u>627</u>
	<u>1 919</u>	<u>746</u>	<u>1 358</u>	<u>691</u>

Not 15 Förändring av eget kapital koncernen

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt tillskjutet kapital</u>	<u>Annat eget kapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2013-01-01	6 000	-	93 913	-	99 913
Utdelning enligt beslut på stämma	-	-	-150	-	-150
Årets resultat	-	-	-	10 207	10 207
Eget kapital 2014-01-01	6 000	-	93 763	10 207	109 970
Erhållet villkorat aktieägartillskott	-	50 000	-		50 000
Omföring föregående års resultat	-	-	10 207	-10 207	-
Utdelning enligt beslut på stämma	-	-	-180	-	-180
Förskjutning	-	-	-178	-	-178
Årets resultat				10 572	10 572
Eget kapital 2014-12-31	6 000	50 000	103 612	10 572	170 184

Villkorat aktieägartillskott

Aktieägaren har lämnat ett villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 50 000 tkr (0 tkr).

Not 16 Uppskjuten skatt

	<u>Koncernen 2014</u>	<u>2013</u>	<u>Moderbolaget 2014</u>	<u>2013</u>
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av				
uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader hänförliga till byggnader	2 944	1 613	1 257	165
	<u>2 944</u>	<u>1 613</u>	<u>1 257</u>	<u>165</u>

Not 17 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Räntebärande skulder				
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	722 423	722 423	419 423	419 423
Summa	722 423	722 423	419 423	419 423
Summa räntebärande skulder	<u>722 423</u>	<u>722 423</u>	<u>419 423</u>	<u>419 423</u>

I moderbolagets skulder till kreditinstitut ingår 346 mnkr (214 mnkr) som förfaller till betalning inom tolv månader men som klassificeras som långfristiga skulder, eftersom syftet med lånen är långfristigt och när lånen förfaller till betalning kommer nya lån att tas upp.

Räntor

Moderbolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfallodagar enligt följande (i mnkr):

	Mindre <u>än 1 år</u>	1-5 <u>år</u>	Mer än <u>5 år</u>	Totalt
Per 2014-12-31				
Total upplåning (kapitalbindning)	346	73	0	419
Effekt av räntswappar (räntebindning)	17	163	239	419

Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser exklusive borgensavgift på lån uppgick till:

Långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>2014</u> 3,20%	<u>2013</u> 3,14%
--	----------------------	----------------------

Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser inklusive borgensavgift på lån uppgick till:

Långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>2014</u> 3,41%
--	----------------------

Det är första året som bolaget betalar borgensavgift till kommunen varpå ingen jämförelse med 2013.

I koncernens skulder till kreditinstitut ingår 624 mnkr som förfaller till betalning inom tolv månader men som klassificeras som långfristiga skulder, eftersom syftet med lånen är långfristigt och när lånen förfaller till betalning kommer nya lån att tas upp.

Räntor

Koncernens upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfalldagar enligt följande (i mnkr):

	Mindre än 1 år	1-5 år	Mer än 5 år	Totalt
Per 2014-12-31				
Total upplåning (kapitalbindning)	624	98	0	722
Effekt av räntswappar (räntebindning)	85	188	449	722

Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser exklusive borgensavgift på lån uppgick till:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2,9%	2,8%

Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser inklusive borgensavgift på lån uppgick till:

	<u>2014</u>
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3,1%

Det är första året som koncernen betalar borgensavgift till kommunen varpå ingen jämförelse med 2013.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	5 391	3 471	2 993	2 425
Upplupna semesterlöner	689	205	188	205
Upplupna sociala avgifter	166	51	110	51
Övriga poster	3 675	2 217	2 138	2 054
Summa	<u>9 921</u>	<u>5 944</u>	<u>5 429</u>	<u>4 735</u>

Not 19 Ställda säkerheter

Som säkerhet för bolagets långfristiga skulder har kommunal borgen lämnats. Kommunal borgen är tecknat med 420 mnkr (420 mnkr) per 2014-12-31. Bolaget har betalt en borgensavgift till Svedala kommun om 0,3% beräknat på upplånat belopp och uppgick för 2014 till 1 258 tkr.

Not 20 Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Borgensåtagande Fastigo	40	40	40	40
Summa ansvarsförbindelser	<u>40</u>	<u>40</u>	<u>40</u>	<u>40</u>

Not 21 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Kassamedel	7	6	7	6
Banktillgodohavanden	3 232	1 515	2 149	1 301
Medel på koncernkonto	71 253	32 449	24 747	24 563
Likvida medel i kassaflödesanalysen	<u>74 492</u>	<u>33 970</u>	<u>26 903</u>	<u>25 870</u>

Not 22 Transaktioner med närstående

	<u>2014</u>
Inköp och försäljning mellan koncernföretag	
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.	
Inköp (%)	2
Försäljning (%)	-
	-

Under 2013 skedde inga inköp och försäljningar mellan koncernföretagen.

Avtal om avgångsvederlag

Avtal om avgångsvederlag till ledande tjänsteman har tecknats motsvarande en aktuell årslön.

Not 23 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Avsättning till periodiseringsfond	-	-2 677
Summa	<u>0</u>	<u>-2 677</u>

Not 24 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 800	1 800
Lämnat villkorat aktieägartillskott	50 000	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>51 800</u>	<u>1 800</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>51 800</u>	<u>1 800</u>

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel (%)</u>
Svedala Exploaterings AB, SVEDAB	556191-3715	Svedala	100

	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 14-12-31</u>	<u>Bokfört värde 13-12-31</u>
<u>Moderbolaget</u>					
Svedala Exploaterings AB, SVEDAB	100	100	18 000	<u>51 800</u>	<u>1 800</u>
Summa				<u>51 800</u>	<u>1 800</u>

Not 25 Effekter av övergång till K3

Detta är den första årsredovisning för Bostads AB Svedalahem inklusive dess dotterbolag som upprättas enligt BFNs Allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, (K3). Uppgifterna för jämförelseåret har upprättats enligt de principer som tillämpades föregående år. De redovisningsprinciper som har tillämpats återfinns i not 1.

Övergången till K3 redovisas i enlighet med Kapitel 35, Första gången detta allmänna råd tillämpas. Vid en övergång till K3 ska en förstagångstillämpare upprätta en ingångsbalansräkning i vilken K3s redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas retroaktivt. När bolagets ingångsbalansräkning enligt K3 upprättades justerades belopp som i tidigare årsredovisningar rapporterats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd. En förklaring till hur övergången från tidigare redovisningsprinciper har påverkat koncernens ställning visas i de tabeller som följer nedan.

Följande ändringar av redovisningsprinciper och övergångsbestämmelser påverkar bolaget:

- Rörelseförvärv och samgåenden som genomförts från och med 1 januari 2014 redovisas enligt de nya principerna i K3. De nya principerna har inte tillämpats retroaktivt i öppningsbalansräkningen.
- Avskrivningar på fastigheter sker numera i enlighet med regelverket kring komponentredovisning.

Bolagets ingångsbalansräkningar per 2014-01-01 har upprättats enligt följande:

	Utgående balans 2013 enligt tidigare principer	Justering	Ingående balans 2014 enligt K3- reglerna
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	452 750	749	453 499
Inventarier, verktyg och installationer	265		265
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	<u>24 131</u>		<u>24 131</u>
	<u>477 146</u>	<u>749</u>	<u>477 895</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	1 800		1 800
Andra långfristiga värdepappersinnehav	40		40
Andra långfristiga fordringar	<u>218</u>	-	<u>218</u>
	<u>2 058</u>	<u>0</u>	<u>2 058</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>479 204</u>	<u>749</u>	<u>479 953</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar	50		50
Kundfordringar	4		4
Fordringar hos koncernföretag	34 694		34 694
Övriga kortfristiga fordringar	3 739		3 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>691</u>	-	<u>691</u>
	<u>39 178</u>	<u>0</u>	<u>39 178</u>
<u>Kassa och bank</u>	<u>25 869</u>	-	<u>25 869</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>65 047</u>	<u>0</u>	<u>65 047</u>
Summa tillgångar	<u>544 251</u>	<u>749</u>	<u>545 000</u>

	Utgående balans 2013 enligt tidigare principer	Justering	Ingående balans 2014 enligt K3- reglerna
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	6 000		6 000
Reservfond	16 475	–	16 475
	<u>22 475</u>	<u>0</u>	<u>22 475</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst	72 616		72 616
Årets vinst	6 132	584	6 716
	<u>78 748</u>	<u>584</u>	<u>79 332</u>
Summa eget kapital	<u>101 223</u>	<u>584</u>	<u>101 807</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	6 918	–	6 918
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	–	165	165
Summa avsättningar	<u>0</u>	<u>165</u>	<u>165</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	419 423		419 423
Övriga långfristiga skulder	158	–	158
Summa långfristiga skulder	<u>419 581</u>	<u>0</u>	<u>419 581</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder	6 601		6 601
Leverantörsskulder	3 738		3 738
Aktuella skatteskulder	801		801
Övriga kortfristiga skulder	654		654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 735	–	4 735
Summa kortfristiga skulder	<u>16 529</u>	<u>0</u>	<u>16 529</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>544 251</u>	<u>749</u>	<u>545 000</u>

	Utgående balans 2013 enligt tidigare principer	Justering	Ingående balans 2014 enligt K3- reglena
Moderbolagets resultaträkning enligt K3 per 2013-12-31 har sammanställts på följande sätt:			
Nettoomsättning	84 474		84 474
Övriga rörelseintäkter	<u>164</u>	-	<u>164</u>
	84 638	0	84 638
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	-42 596	169	-42 427
Övriga externa kostnader	-4 142		-4 142
Personalkostnader	-4 375		-4 375
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	<u>-11 659</u>	<u>580</u>	<u>-11 079</u>
Summa rörelsens kostnader	-62 772	749	-62 023
Rörelseresultat	21 866	749	22 615
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	503		503
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-11 793</u>	-	<u>-11 793</u>
Summa resultat från finansiella poster	-11 290	0	-11 290
Resultat efter finansiella poster	10 576	749	11 325
Bokslutsdispositioner	-2 677		-2 677
Skatt på årets resultat	<u>-1 767</u>	<u>-165</u>	<u>-1 932</u>
Årets vinst	<u>6 132</u>	<u>584</u>	<u>6 716</u>

Bolagets eget kapital har påverkats på följande sätt av övergången till K3:

Eget kapital 2013-12-31 enligt tidigare tillämpade principer	101 223
Justeringar i ingångsbalansräkningen:	
Avskrivningar fastigheter i enlighet med komponentredovisning	580
Aktivering av underhållskostnader i enlighet med komponentredovisning	168
Skatteeffekt av ovanstående	<u>-165</u>
Eget kapital 2014-01-01 enligt K3	101 806

Not 26 Förändring av eget kapital moderbolaget

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2012-12-31	6 000	16 475	63 501	9 264	95 240
Utdelning enligt beslut av årsstämman	-	-	-150	-	-150
Omföring av föregående års resultat	-	-	9 264	-9 264	-
Årets resultat	-	-	-	6 132	6 132
Eget kapital 2013-12-31	6 000	16 475	72 615	6 132	101 222
Effekt av byte av redovisningsprincip					
Komponentredovisning	-	-	584	-	584
Justerad ingående balans 2014-01-01	6 000	16 475	73 199	6 132	101 806
Erhållet villkorat aktieägartillskott	-	-	50 000		50 000
Utdelning enligt beslut av årsstämman	-	-	-180	-	-180
Omföring av föregående års resultat	-	-	6 132	-6 132	-
Årets resultat	-	-	-	8 086	8 086
Eget kapital 2014-12-31	6 000	16 475	129 151	8 086	159 712

Aktiekapitalet består av 60 000 aktier.

Under 2009 genomfördes en fondemission om 1 000 tkr motsvarande det belopp som bolaget årligen (250 tkr) under 4 år har avsatt till reservfonden motsvarande den utdelning som aktieägaren avstått.

Villkorat aktieägartillskott

Aktieägaren har lämnat ett villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 50 000 tkr (0 tkr).

Not 27 Utdelning på aktie

På bolagsstämman 2015-05-12 kommer en utdelning avseende 2014 på 2,61 kr per aktie, totalt 157 tkr att föreslås. Detta belopp har inte redovisats som skuld, utan kommer att redovisas som en vinstdisposition under eget kapital, för räkenskapsåret 2015. Utdelningen avseende 2013 uppgick till 180 tkr.

Not 28 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Periodiseringsfond	6 918	6 918
Summa	<u>6 918</u>	<u>6 918</u>
Uppkjuten skatt avseende obeskattade reserver, 22%	1 522	1 522

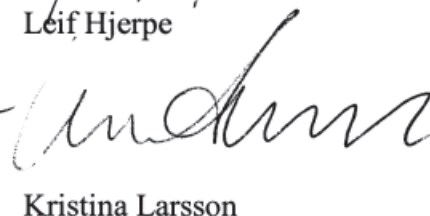
Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2015-05-12 för fastställelse.

Svedala 2015-03-12.


Göran Jépsson
Ordförande

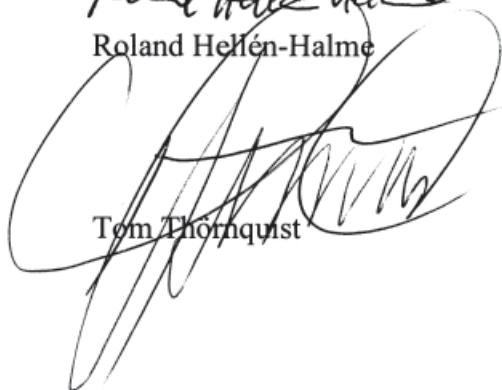

Leif Hjerpe

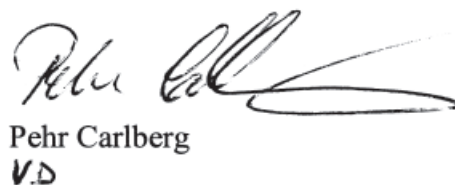

Heléne Hardenstedt


Kristina Larsson


Roland Hellén-Halme


Solvieg Nordqvist


Tom Thörnquist


Pehr Carlberg
V.D

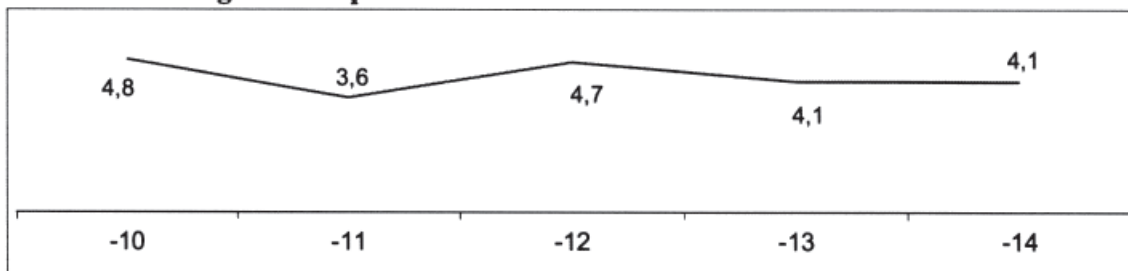
Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 03 - 18.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Boel Hellberg
Auktoriserad revisor

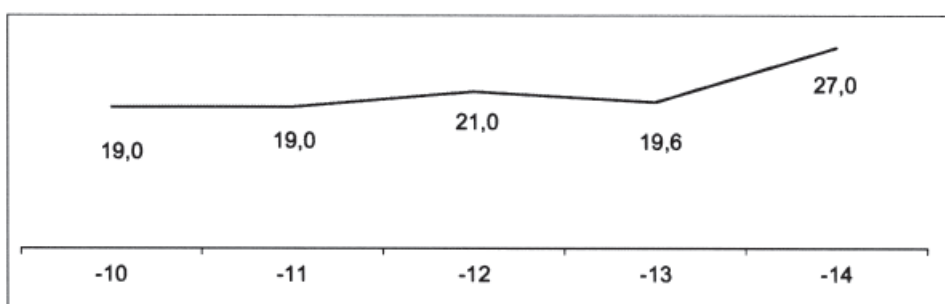
5-årsperspektiv i grafisk form

Direktavkastning totalt kapital



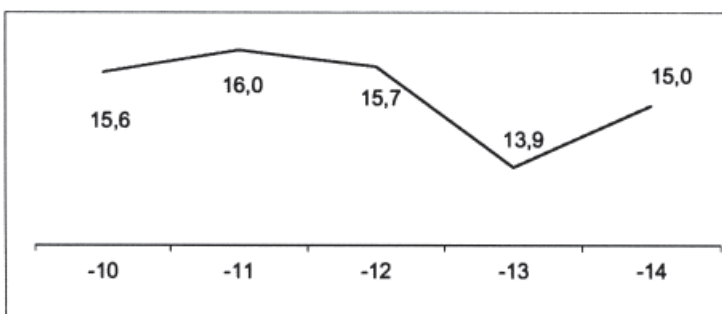
Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet



Soliditeten visar andel eget kapital av det totala kapitalet. Enligt ägardirektiv lägst 15%.

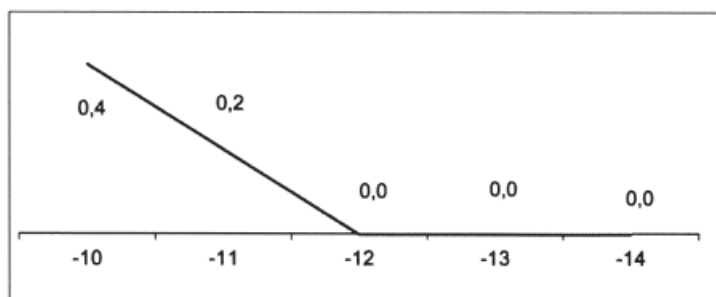
Räntekostnader



Räntekostnader i procent av hyror
Jämför denna grafiska bild med illustrationen av utvecklingen inom räntebidragsberoendet här nedan!

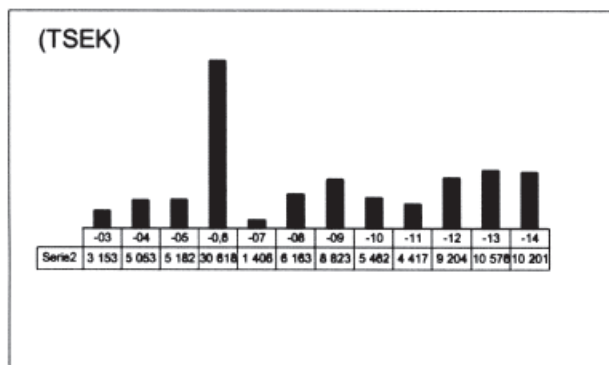
Räntebidragsberoende

Avser räntebidrag i procent av hyror.

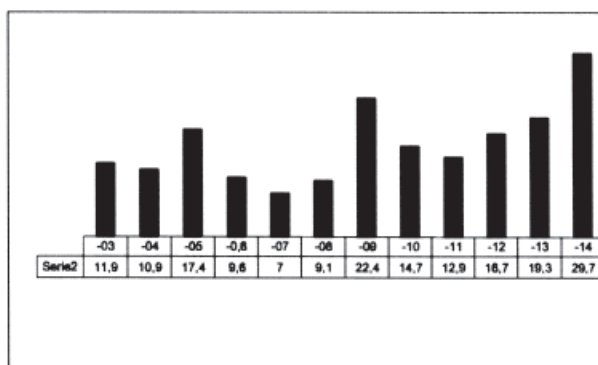


10-årsperspektiv i grafisk form

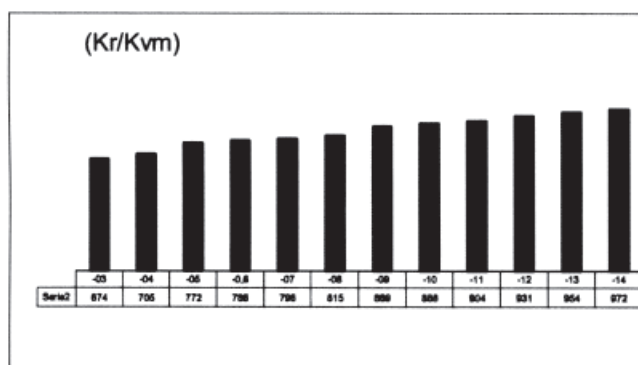
Resultat efter finansiella poster



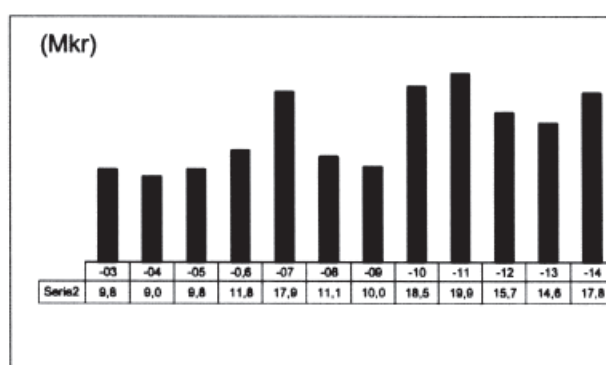
Kassaflöde från den löpande verksamheten



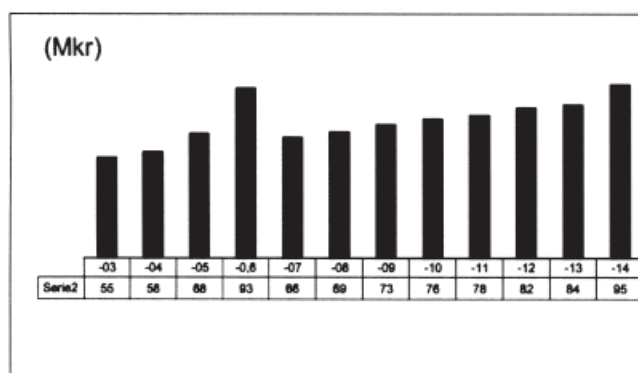
Hyror



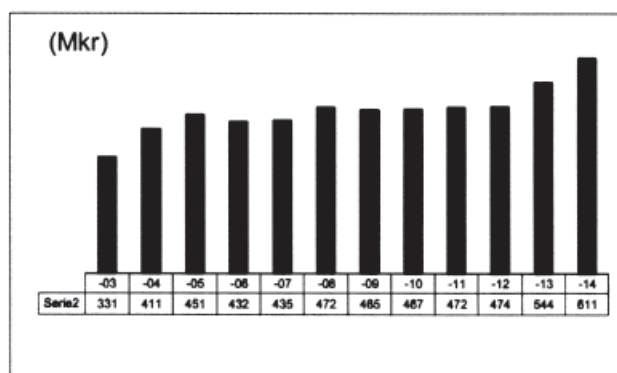
Reparationer & Underhåll



Totala intäkter



Balansomslutning



2015-03-05

Fastighetsförteckning 2014-12-31

Fastighet	Färdig- ställd	Bo- yta	Ant lgh	Lokal- yta	Garage- yta	Vägd yta	Tax värde	Bokfört värde 5)
611 Svedala 41:2 (Magnolian 2)	1953-55	3 957	69	262	8 st x 5 kvm = 40	4 259	23 219	868
612 Svedala 32:1 (Cypresen 1)	1961	5 848	97	45	11 st x 5 kvm = 55	5 948	34 296	1 538
613 Svedala 41:3, 41:4 (Magnolian 3, 4)	1965-67	7 466	108	98	26 st x 5 kvm = 130	7 694	43 279	5 752
614 Svedala 59:1, 59:3, 59:4	1973-75	13 970	208	90	41 st x 5 kvm = 195	14 255	88 594	22 268
615 Värby 44:214	1969	6 303	96	163		6 466	23 391	5 655
616 Värby 44:505	1983	2 408	29		19 st x 5 kvm = 95	2 503	14 489	5 457
617 Svedala 100:15 (Grönadal 1)	1985	7 263	84	89	38 st x 5 kvm = 190	7 542	58 030	19 641
618 Svedala 1:10	1894			444		444	2 367	5 134
619 Tejjarp 14:35	1965	433	11	127		560	1 894	23
620 Värby 61:2	1967	688	16	20		708	2 607	286
622 Svedala 35:5 (Boken)	1988	1 182	14	728 1)		1 910	14 793	8 492
623 Bara 44:507	1988	683	10	480		1 165	5 537	6 086
625 Värby 44:505 6)	1990	683	10			683	0	3 568
627 Tejjarp 6:60	1991	702	8			702	2 932	3 605
628 Svedala 20:10 (Staren)	1992	2 431	31	489 2)		2 900	20 914	19 387
629 Svedala 100:169 (Erlandsdal 1A)	1993	1 708	23	494 3)	12 st x 5 kvm = 60	2 262	16 713	16 252
630 Svedala 20:7	1935	356	8			356	2 107	563
631 Svedala 20:6	1935	260	4	22		282	1 528	422
632 Svedala 20:5	1935	244	4	22		266	1 454	417
635 Svedala 100:169 (Erlandsdal 1B)	1998	4 038	64			4 038	34 000	22 357
637 Svedala 4:6 (Stella)	2001	2 154	36	1 694 4)		3 848	35 117	45 532
638 Svedala 306:102	2004/2005	8 017	105	29			107 507	96 183
639 Svedala 306:102	2005	1 337	22	945			35 036	30 641
640 Svedala 43:7 - Furen 1	2008	3 229	45	333				59 055
641 Svedala 43:7 - Furen 2	2012	1 139	20					33 528
642 Svedala 43:7 - Dagecenter	1985			966				6 305
643 Svedala 1:90	2014	2 616	37				6 400	58 288
644 Svedala 1:92								596
645 Svedala 1:93								596
624 & 626 Svedala 106:1	1967/1980	2 194	34	4 903		7 097	11 800	19 230
633 & 634 Tejjarp 4:25	1956/1987	406	6	2 653		3 059	1 849	18 123
Summa		81 715	1 199	15 096	985	78 947	589 853	517 876
Installationer								

1) 2x5 lgh i gruppbeståder

3) 8 lgh i gruppbeståder

5) Byggnad och mark jämte markanläggningar

2) 6 lgh i gruppbeståder

4) 18 lgh i gruppbeståder

6) Totalt taxeringsvärde angivet på fastighets 616

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostads AB Svedalahem, org.nr 556201-2517

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bostads AB Svedalahem för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning 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 och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostads AB Svedalahems och koncernens finansiella ställning per den 2014-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostads AB Svedalahem för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

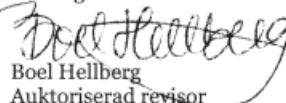
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Svedala den 2015-03-18

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Boel Hellberg
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i

Bostads AB Svedalahem

Organisationsnummer 556201-2517

Vi har granskat bolagets verksamhet för år 2014.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts i enlighet med aktiebolagslagen och kommunallagen. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning.

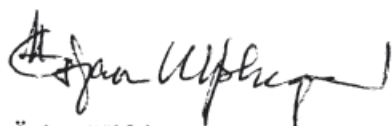
Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått från de beslut respektive kommunfullmäktige och bolagsstämman fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger.

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

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolaget efterlevt de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Svedala den 18 mars 2015



Örjan Ulfshagen

Av bolagsstämman utsedd lekmannarevisor



Bostads AB Svedalahem

Verkstadsгатan 1, 233 51 Svedala • Tel: 040-626 80 50 • Fax: 040-626 80 21
E-post: info@svedalahem.se • Hemsida: www.svedalahem.se