

**Tjörns Bostads AB**  
**Org nr 556530-7260**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2014**

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

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

## Förvaltningsberättelse

Tjörns Bostads AB äger och förvaltar bostäder samt lokaler för kommunal verksamhet. Bostäderna består av 563 lägenheter varav 156 är kategoriboende som hyrs av Tjörns kommun.

Verksamhetslokalerna omfattar 34 anläggningar. 2008 förvärvade Tjörns Bostads AB de flesta av kommunens fastigheter och förvaltar och administrerar idag en byggnadsyta på cirka 100.000 m<sup>2</sup>. Bolaget ägs i sin helhet av Tjörns Kommunala Förvaltnings AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ny förskola i Kållekärr invigd juni 2014
- Byggnation av 23 lägenheter för 70+ boende påbörjat. Inflyttning den 1 maj 2015
- Beviljat bygglov för 8 lägenheter på Tennistomten i Skärhamn har blivit överklagat. Väntar på beslut från länsstyrelsen.
- Vita huset och blå havet i Höviksnäs har byggts om och hyrts ut
- Ventilationsaggregat Bleketskolan har bytts ut. Projektering pågår för konvertering till bergvärme för Häggvallsskolan och Fridas Hage.
- Uthyrningsregler har uppdaterats. Ungdomar har fått förtur till lediga 1-rums lägenheter.
- Företagen marknadsvärdering indikerar ett övervärde på 360 MSEK på våra fastigheter och **bostäder**.
- Enligt gällande kontrakt med Tjörns kommun har bolaget under 2014 betalt 3,4 MSEK i hyresrabatt avseende verksamhetslokaler. Beloppet baseras på räntenivån under året.

### Årets resultat

Årets resultat uppgår till 2 746 tkr. Budgeterat resultat var 2 000 tkr. Resultatförbättringen förklaras av lägre uppvärmnings- och snöröjningskostnader än budget p.g.a. det milda vädret under året.

### Hyror

Hyresförhandlingar avseende 2014 har genomförts med Hyresgästföreningen i Västra Sverige. Den genomsnittliga höjningen per 2015 blir 1,18 %. 2014 blev höjningen 1,18 %.

Verksamhetslokalerna hyrs ut till Tjörns kommun enligt långsiktiga hyresavtal (25 år).

### Styrelse och revisorer

Styrelse och två revisorer har utsetts av Tjörns kommunfullmäktige. En revisor har utsetts av bolagsstämman.

Styrelsen har under året haft fyra sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls 2014-04-24.

## VD

Verkställande direktör för Tjörns Bostads AB är Berndt Grönlund.

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årets resultat	tkr	2 746	4 116	2 437	2 510
Hysesintäkter	tkr	95 883	92 807	90 315	86 251
Balansomslutning	Mkr	599	562	555	538
Låneskuld	Mkr	503	483	483	463
Soliditet	%	9,6	9,8	9,7	9,5
Antal lägenheter	st	563	563	563	547

Bolaget tillämpar fr o m 2014 BFNAR 2012:1 vilket lett till vissa anpassningar i årets belopp samt omräkning av jämförelseåret 2013 (se vidare i redovisnings-principer m m). Flerårsöversikten 2011-2012 motsvarar föregående års rapportering i enlighet med BFNAR 2012:1.

## Förslag till vinstdisposition (kr)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	41 859 047
Årets vinst	2 745 557
	<hr/>
	kronor 44 604 604

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	44 604 604
	<hr/>
	kronor 44 604 604

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Nettoomsättning</b>	1		
Hysesintäkter	2	95 883	92 807
Övriga förvaltningsintäkter	3	15 467	15 199
<b>Summa nettoomsättning</b>		111 350	108 006
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	4, 5	-55 851	-55 007
Underhållskostnader		-13 018	-12 566
Fastighetsskatt		-1 113	-1 118
Avskrivningar	6	-14 832	-14 385
<b>Summa fastighetskostnader</b>		-84 814	-83 076
<b>Bruttoresultat</b>	7	26 536	24 930
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>			
Övriga kostnader	8	-5 644	-5 019
<b>Summa centrala administrations- och försäljningskostnader</b>		-5 644	-5 019
<b>Övriga rörelsekostnader</b>		-1 878	-2 208
<b>Rörelseresultat</b>		19 014	17 703
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	84
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-15 525	-15 080
<b>Summa finansiella poster</b>		-15 510	-14 996
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		3 504	2 707
Skatt på årets resultat	10	-758	1 409
<b>Årets vinst</b>		<u>2 746</u>	<u>4 116</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	11	489 960	459 811
Pågående byggnation	12	29 574	22 789
Mark	13	67 247	67 246
Markanläggningar	14	130	143
Byggnadsinventarier	15	86	114
Maskiner och inventarier	16	608	581
		<hr/>	<hr/>
		587 605	550 684
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga fordringar		257	250
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>587 862</b>	<b>550 934</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Varulager m m</u>			
Oljelager		500	447
		<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		972	286
Fordringar hos kommunen	7	6 915	-
Fordringar hos koncernföretag	7	118	-
Aktuella skattefordringar		99	117
Övriga kortfristiga fordringar		461	1 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		246	240
		<hr/>	<hr/>
		8 811	2 408
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		1 820	8 358
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 131</b>	<b>11 213</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>598 993</b>	<b>562 147</b>
		<hr/>	<hr/>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (29 710 aktier)		2 971	2 971
Uppskrivningsfond	18	9 306	9 556
Reservfond		873	873
		<u>13 150</u>	<u>13 400</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		41 859	37 493
Årets vinst		2 746	4 116
		<u>44 605</u>	<u>41 609</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>57 755</u>	<u>55 009</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	19	2 111	1 353
<b>Summa avsättningar</b>		<u>2 111</u>	<u>1 353</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	503 000	483 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>503 000</u>	<u>483 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit (koncernkonto)	21	9 452	-
Leverantörsskulder		11 244	8 901
Skulder till Tjörns kommun	7	-	4 971
Skulder till koncernföretag	7	464	420
Övriga kortfristiga skulder		684	1 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	14 283	6 820
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>36 127</u>	<u>22 785</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>598 993</u>	<u>562 147</u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Ansvarsförbindelser</b>	23	Inga	Inga
		Inga	Inga

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster exkl fastighetsskatt		20 127	18 822
Avskrivning/nedskrivning		14 832	14 385
Erhållen ränta		15	84
Erlagd ränta		-15 525	-15 080
Betald fastighetsskatt		-1 095	-1 311
		<u>18 354</u>	<u>16 900</u>
Ökning/minskning varulager		-53	108
Ökning/minskning kundfordringar		-686	-147
Ökning övriga kortfristiga fordringar		-5 735	56
Ökning/minskning leverantörsskulder		2 343	3 418
Ökning övr. kortfr. rörelseskulder		1 547	1 306
		<u>15 770</u>	<u>21 641</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	11, 12	-51 753	-32 930
Ökning/minskning av övriga finansiella anläggningstillgångar		-7	1
		<u>-51 760</u>	<u>-32 929</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		29 452	-
		<u>29 452</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
<b>Årets kassaflöde</b>		-6 538	-11 288
<b>Likvida medel vid årets början</b>		8 358	19 646
		<u>1 820</u>	<u>8 358</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>			

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3).

Detta är första gången företaget tillämpar BFNAR 2012:1 i Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

I och med övergången till BFNAR 2012:21 (K39) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år.

Temporära skatteeffekter hänförliga till fastigheten bruttoredo visas fr.o.m. 2013.

Avskrivningsplaner har omprövats i samband med fördelning av fastigheten på komponenter.

#### Nyckeltalsdefinition

Soliditet (%). Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Koncertillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Tjörns Kommunala Förvaltnings AB (org. nr. 556755-3572) med säte i Skärhamn. Moderföretag för hela koncernen är Tjörns kommun (org.nr. 212000-1306) med säte i Skärhamn.

#### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hysesintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Ränteintäkter intäktsredovisas i enlighet med effektiv avkastning.

Ersättning i form av ränta redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Redovisning av leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Se vidare not 4.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella upp- och nedskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.



Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader/bostäder	50 år
Byggnader/verksamhetslokaler	33 år
Markanläggningar och övriga ombyggnader	20 år
Byggnadsinventarier	15 år
Inventarier	5 år

### **Finansiella anläggningstillgångar**

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

### **Varulager**

Oljelagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärdet avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär atteventuell inkurans i varulagret har beaktats.

### **Fodringar, skulder och avsättningar**

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fodringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fodringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Se vidare not 20.

#### **Säkring av bolagets räntebindning**

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten räntekostnader. Avtal som avslutas i förtid med överskott periodiseras över avtalets löptid. Eventuella över- eller undervärden i ränteswapen påverkar ej bolagets balans- eller resultaträkning.

### **Kassaflödesanalys**

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

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

**Korrigeringar av jämförelseårets resultat- och balansräkningar samt ingångsbalansräkning**

De korrigeringar som skett av jämförelseårets resultat- och balansräkningar när dessa omräknats i samband med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) framgår nedan

	Fastställd balansräkning 2013-12-31	Justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	Omräknad balansräkning 2013-12-31
<b>Balansräkning</b>			
Byggnader och mark	549 787	316	550 103
Inventarier	581	0	581
Finansiella anläggningstillgångar	250	0	250
Summa anläggningstillgångar	550 618	316	550 934
Varulager	447	0	447
Övriga omsättningstillgångar	10 766 0	10 766	
Summa omsättningstillgångar	11 213	0	11 213
<b>Summa tillgångar</b>	<b>561 831</b>	<b>316</b>	<b>562 147</b>
Eget kapital (se även not 16)	-56 047	1 038	-55 009
Obeskattade reserver	0	0	0
Avsättningar - Uppskjuten skatt	0	-1 354	-1 354
Långfristiga skulder	-483 000	0	-483 000
Kortfristiga skulder	-22 784	0	-22 784
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>-561 831</b>	<b>-316</b>	<b>-562 147</b>
	Enligt fastställd resultat- räkning 2013	Justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	Omräknad resultat- räkning 2013
<b>Resultaträkning</b>			
Nettoomsättning	92 807	0	92 807
Övriga rörelseintäkter	15 199	0	15 199
<b>Summa intäkter</b>	<b>108 006</b>	<b>0</b>	<b>108 006</b>
Driftskostnader	-55 006	0	-55 006
Underhållskostnader	-12 566	0	-12 566
Fastighetsskatt	-1 118	0	-1 118
Avskrivningar	-14 701	316	-14 385
Övriga rörelsekostnader	-7 227	0	-7 227
<b>Rörelseresultat</b>	<b>17 388</b>	<b>316</b>	<b>17 704</b>
Finansiella intäkter	84	0	84
Finansiella kostnader	-15 080	0	-15 080
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>	<b>2 392</b>	<b>316</b>	<b>2 708</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	0
Skatt på årets resultat	0	1 409	1 409
<b>Årets resultat</b>	<b>2 392</b>	<b>1 725</b>	<b>4 117</b>

**Not 2 Hyresintäkter**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bostäder	40 404	39 958
Lokaler inkl bränsle	55 111	52 387
P-platser	661	660
Övriga hyresintäkter/hyresbortfall	-293	-198
Summa	<u>95 883</u>	<u>92 807</u>

**Not 3 Övriga förvaltningsintäkter**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Kabel-TV avgift	482	482
Återvunna hyres- och kundfordringar	11	16
Ersättning från Tjörns kommun (förvaltningsuppdrag samt verksamhetsservice)	2 533	2 475
Övriga intäkter	983	626
Intäkter lokalvård mm.	11 458	11 601
Summa	<u>15 467</u>	<u>15 200</u>

**Not 4 Operationella leasingavtal**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	238	270

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	238	238
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	476	476
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
	<u>952</u>	<u>984</u>

**Not 5 Personal**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	30	32
Män	22	22
	<u>52</u>	<u>54</u>

**Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader**

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	275	283
Löner och ersättningar till övriga anställda	16 516	16 267
	<u>16 791</u>	<u>16 550</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 861	4 999
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	12	13
Pensionskostnader för övriga anställda	838	823
	<u>22 502</u>	<u>22 385</u>
<b>Totalt</b>	<u>22 502</u>	<u>22 385</u>

Avgångsvederlag eller övriga förpliktelser finns ej för styrelseledamöter, suppleanter eller VD.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	1	1
Män	4	4
	—	—
Summa	<u>5</u>	<u>5</u>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Män	1	1
	—	—
Totalt	<u>6</u>	<u>6</u>

**Not 6 Avskrivningar**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Byggnader	14 639	14 076
Markanläggningar	13	13
Byggnadsinventarier	28	28
Maskiner och inventarier	151	268
	—	—
Summa	<u>14 831</u>	<u>14 385</u>

**Not 7 Transaktioner med närstående**

	<u>14-12-31</u>	<u>13-12-31</u>
<b>Uppgifter om moderföretaget</b>		

Moderföretag i den koncern där Tjörns Bostads AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Tjörns Kommunala Förvaltnings AB, 556755-3572, Tjörns kommun.

**Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

Inköp	(%)	11%	11%
Försäljning	(%)	77%	77%
		-	-

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter. Alla uppgifter i kr.

	<u>14-12-31</u>	<u>13-12-31</u>
<b>Inköp av varor och tjänster från närstående</b>		
Tjörns kommun	-8 975 823	-9 299 932
Tjörns Måltids AB	-29 864	-44 483
Tjörns Miljö AB	-1 700	-208 292
Tjörns Hamnar AB	<u>-1 511 478</u>	<u>-1 732 165</u>
Summa	<u>-10 518 865</u>	<u>-11 284 872</u>
<b>Försäljning av varor och tjänster till närstående</b>		
Tjörns kommun	79 683 710	76 542 400
Tjörns Miljö AB	55 342	56 606
Tjörns Hamnar AB	964 479	811 072
Tjörns Måltid AB	<u>5 282 910</u>	<u>5 224 301</u>
Summa	<u>85 986 441</u>	<u>82 634 379</u>
<b>Rörelsefordringar/-skulder avseende närstående</b>		
Nedan anges fordringar/skulder från försäljning/inköp av varor/tjänster.		
<u>Fordringar på närstående</u>		
Tjörns kommun	8 211 709	138 726
Tjörns Miljö AB	-	-
Tjörns Måltids AB	630 279	290 000
Tjörns Hamnar AB	<u>56 128</u>	<u>103 555</u>
Summa	<u>8 898 116</u>	<u>532 281</u>
<u>Skulder till närstående:</u>		
Tjörns kommun	-1 296 560	-5 109 626
Tjörns Måltids AB	-512 477	-433 220
Tjörns Hamnar AB	-519 645	-361 350
Tjörns Miljö AB	<u>-</u>	<u>-18 515</u>
Summa	<u>-2 328 682</u>	<u>-5 922 711</u>
Saldo på koncernkonto tillhörigt Tjörns kommun	-9 452 040	7 074 403

**Not 8 Ersättning till revisorerna**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Revision</u>		
Ernst & Young	77	77
Lekmannarevision	28	28
<u>Andra uppdrag än revisionsuppdraget</u>		
Ernst & Young	12	16
	—	—
Summa	<u>117</u>	<u>121</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Räntekostnader	14 675	14 412
Borgensavgift Tjörns kommun	851	668
	—	—
Summa	<u>15 526</u>	<u>15 080</u>

Borgensavgift utgår ej avseende lån kopplade till verksamhetslokaler hyrda av ägaren Tjörns kommun, mot bakgrund av hyresavtalets utformning.

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	111	67
Förändring av uppskjuten skattfodran avseende underskottsavdrag	-869	1 342
	—	—
Summa	<u>-758</u>	<u>1 409</u>

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Redovisat resultat före skatt	3 504	2 707
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22%)	-771	-596
Skatteeffekt av		
Avskrivning på uppskrivningar	-55	-55
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-6	-5
Utnyttjat underskottsavdrag	-869	1 342
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	166	122
Ej skattepliktiga intäkter	1	-
Skatt hänförlig till tidigare år	5	6
	-	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-758</b>	<b>1 409</b>



**Not 11 Byggnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	584 651	563 784
Årets investering	44 789	20 867
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	629 440	584 651
Ingående avskrivningar	-108 091	-94 015
Årets avskrivningar	-14 639	-14 076
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-122 730	-108 091
Ingående uppskrivningar	12 500	12 500
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	12 500	12 500
Ingående nedskrivningar	-29 250	-29 250
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-29 250	-29 250
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>489 960</u>	<u>459 810</u>
<b>Redovisat värde</b>	489 961	459 810
<b>Verkligt värde</b>	819 000	819 000

**Beräkning av verkligt värde**

Verkligt värde baseras på under året genomförd värdering av extern sakkunring värderare.

**Övriga upplysningar**

Av utgående restvärde avser ca 46 % bostäder och 54 % verksamhetslokaler i huvudsak hyrda av ägaren Tjörns kommun.

**Not 12 Pågående byggnation**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	22 789	11 243
Årets investering	27 898	32 413
Årets aktivering byggnad	-20 662	-20 867
Kostnadsfört delar av pågående byggnation	-451	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>29 574</u>	<u>22 789</u>

**Not 13 Mark**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	71 496	71 101
Årets investering	-	396
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 496	71 497
Ingående nedskrivning	-4 250	-4 250
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 250	-4 250
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>67 246</u>	<u>67 247</u>

**Not 14 Markanläggning**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	260	260
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260	260
Ingående avskrivningar	-117	-104
Årets avskrivningar	-13	-13
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-130	-117
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>130</u>	<u>143</u>

**Not 15 Byggnadsinventarier**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	424	424
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	424	424
Ingående avskrivningar	-309	-281
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-28	-28
Utgående ackumulerade avskrivningar	-337	-309
Utgående restvärde enligt plan	<u>87</u>	<u>115</u>

**Not 16 Maskiner och inventarier**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 903	4 780
Årets förändringar		
-Årets investering	178	123
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 081	4 903
Ingående avskrivningar	-4 322	-4 054
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-151	-268
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 473	-4 322
Utgående restvärde enligt plan	<u>608</u>	<u>581</u>

**Not 17 Förändring av eget kapital**

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Uppskrivn-</u> <u>fond</u>	<u>Reserv-</u> <u>fond</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>reultat</u>	<u>Summa</u> <u>eget</u> <u>kapital</u>
<b>Utgående eget kapital 2013-12-31 enligt fastställd balansräkning</b>	<b>2 971</b>	<b>9 556</b>	<b>873</b>	<b>40 255</b>	<b>2 391</b>	<b>56 046</b>
Korrigeringar vid tidpunkt för övergång till BFNAR 2012:1 (K3), enligt ovan	-	-	-	-	-	-
Årets korrigeringar vid övergång till BFNAR 2012:1 (K3)	-	-	-	-	-	-
Avskrivningar	-	-	-	-	316	316
Uppskjuten skatt	-	-	-	-2 762	1 409	-1 353
Skatteeffekt vid byte av princip	-	-	-	-	-	-
	<u>      </u>	<u>      </u>	<u>      </u>	<u>      </u>	<u>      </u>	<u>      </u>
<b>Utgående eget kapital 2013-12-31 korrigerat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3) 2013-12-31</b>	<b>2 971</b>	<b>9 556</b>	<b>873</b>	<b>37 493</b>	<b>4 116</b>	<b>55 009</b>
Överföring resultat fg år	-	-	-	4 116	-4 116	-
Förändring uppskrivningsfond, se not 18	-	-250	-	250	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	2 746	2 746
<b>Utgående balans 2014-12-31</b>	<b>2 971</b>	<b>9 306</b>	<b>873</b>	<b>41 859</b>	<b>2 746</b>	<b>57 755</b>

Aktiekapitalet består av 29 710 st aktier med ett kvotvärde om 100 kr.

**Not 18 Uppskrivningsfond**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående saldo	9 556	9 806
Överföring till fritt eget kapital	-250	-250
	<u>      </u>	<u>      </u>
Utgående saldo	<u>9 306</u>	<u>9 556</u>

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklARATIONEN.

**Not 19 Uppskjuten skatteskuld**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Belopp vi årets början	1 353	2 762
Temporär effekt	758	-1 409
	<hr/>	<hr/>
	2 111	1 353

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till avvikelser mellan skattemässigt avdragsgilla avskrivningar respektive planenliga avskrivningar på fastigheter.

**Not 20 Långfristiga skulder**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<b>Räntebärande skulder</b>		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	503 000	483 000
	<hr/>	<hr/>
Summa	503 000	483 000
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Summa	0	0
	<hr/>	<hr/>
Summa räntebärande skulder	503 000	483 000

Av beloppet förfaller 92 000 inom 1-2 år medan 411 000 ryms inom beviljad kreditram förmedlad av bolagets ägare Tjörns kommun. Inom kreditramen erhålls lån vilka för närvarande omsätts efter 12 månader.

**Räntebindningstid**

	<u>2014 (Mkr)</u>	<u>2013 (Mkr)</u>
< 1 år	113,0	93,0
1 år - 2 år	0,0	0
2 år - 3 år	0,0	0,0
3 år - 4 år	90,0	0,0
> 5 år	300,0	390,0
	<hr/>	<hr/>
Summa	503,0	483,0

Som säkerhet för bolagets lån finns kommunal borgen.

### Ränteswap

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker inom ramarna för bolagets finanspolicy. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Per bokslutsdagen uppgår utestående nettopositioner avseende ränteswapavtal till 390 Mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,44 år och den genomsnittliga skuldräntan per 2014-12-31 uppgår till 2,86 %. Eventuella över- eller undervärden i ränteswapen påverkar ej bolagets balans- eller resultaträkning under innevarande period. Marknadsvärdet som avser löptider på ränteswapar t.o.m. 2021 uppgår till -20 923 810.

### Not 21 Checkräkningskredit

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Beviljad kredit	20 000	6 000
Utnyttjad kredit	-9 452	-

### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	1 545	1 529
Upplupna semesterlöner	1 971	1 902
Förutbetalda hyresintäkter	9 020	2 639
Övriga poster	1 747	749
Summa	<u>14 283</u>	<u>6 819</u>

### Not 23 Ställda säkerheter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Uttagna fastighetsinteckningar	39 330	39 330
Varav i eget förvar eller datapantbrev i depå	-39 330	-39 330
Summa ställda säkerheter	<u>0</u>	<u>0</u>

Wallhamn 2015-03-18

Berndt Grönlund  
Verkställande direktör

Lars-Ola Andersson  
Ordförande

Hans Kristensson  
1:e vice ordförande

Rigmor Friis  
2:e vice ordförande

Henry Hermansson

Christer Tegemo

Min revisionsberättelse har lämnats

Bjarne Fredriksson  
Auktoriserad revisor