

Årsredovisning

ÅRSREDOVISNING FÖR LUDVIKAHEM AB www.ludvikahem.se | Org nr: 556048-2019 2014





Innehåll

■	VD har ordet Målstyrning ger tydlighet och resultat.	04
	Förvaltningsberättelse	
■	Om LudvikaHem Vision, affärsidé, värdegrund, bostadsområden.	06
■	Kunder & marknad Samhällsnytta, uthyrningsläget, marknadsföring och kontakt, rättvis hyra, nöjda kunder.	10
■	Fastigheter & förvaltning Fastighetsbeståndet, Freja – tredje byggnaden, planerat underhåll, akut underhåll, husvärdar, lokalvård, driftgrupp.	14
■	Miljö & hållbarhet Aktuellt om miljö och energi, stapeldiagram över förbrukningen för LudvikaHem.	18
■	Personal & arbetsmiljö Personal, utveckling av all personal, aktiv skyddskommitté.	20
■	Organisation & styrelse Verksamheten styrs mot mål, organisationsanslutning, funktionsplan, ledning & styrelse, ägardirektiv.	22
■	Framtid Fler bostäder, bostadsbrist, verksamhetsutveckling, kompetensförsörjning.	25
■	Ekonomi Affärsmässighet, investeringar, likviditet och finansiering, finansiella risker, fastigheternas värde, flerårsjämförelse, vinstdisposition, resultat och ställning.	26
■	Resultaträkning	29
■	Balansräkning	30
■	Kassaflödesanalys	32
■	Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.	34
■	Revisionsberättelse	49
■	Granskningsrapport	50



VD har ordet



MÅLSTYRNING GER TYDLIGHET OCH RESULTAT

Under 2014 har vi lagt ner ett stort arbete på strukturen i vår verksamhet. Ågardirektiven är utgångspunkten, och utifrån dem har vi formulerat en affärsplan med strategier och mål. Den har i sin tur brutits ner i handlingsplaner, för att varje avdelning och varje anställd ska kunna se att det man gör är viktigt för den totala verksamheten. Tack vare arbetet med mål blir det en tydlighet i att bolaget utvecklas i linje med vad ägarna vill.

I det här arbetet har det varit viktigt med en helhetssyn på verksamheten, och vi har därför arbetat med fyra olika perspektiv: personal, kund, verksamhet och ekonomi.

PERSONALPERSPEKTIVET. Det är angeläget att vara en attraktiv arbetsgivare för att säkerställa att vi kan rekrytera. Inom de närmaste tio åren kommer vi att omsätta 40 procent av personalen på grund av pensionsavgångar, och vi måste se det som en möjlighet att utveckla företaget.

Under många år har vi lagt grunden för att vara en attraktiv arbetsgivare, och jag skulle vilja påstå att mycket nu "sitter i väggarna". Det är ändå viktigt att strukturera det i målstyrningen och se hur vi gör. Sådant som ingår är till exempel gott ledarskap, bra lönevillkor, bra förmåner, kompetensutveckling, hälsa och välmående samt möjlighet att påverka sitt arbete.

KUNDPERSPEKTIVET. Duktiga medarbetare är en förutsättning för att få nöjda kunder. Vi har många

”ATT VI HAR EN BRA EKONOMI ÄR EN TRYGGHET FÖR VÅRA HYRESGÄSTER ”

sådana men vill ha fler, och det kräver ett långsiktigt arbete som är hållbart över tid.

Det är viktigt att ha en verksamhet som fungerar. Kunden ska ha en felfri lägenhet, men ännu viktigare är att känna trygghet i boendet. Där ingår en bra relation med husvärden och känna att man får bra personlig service.

Eftersom varje kund är unik kräver arbetsituationen att våra medarbetare är bra människokännare. Vi har även en del hyresgäster med speciella behov och i ut-satta situationer, vilket gör det ännu viktigare att visa respekt.

Vi blir allt bättre på att kommunicera med våra hyresgäster. Tidningen BoNytt och hemsidan har öppnat helt nya möjligheter för dem att veta vad vi håller på med. Demokratiprocessen är också viktig, både tillsammans med Hyresgästföreningen och på andra sätt.

VERKSAMHETSPERSPEKTIVET. Det finns en rad aspekter i vår verksamhet: Den ska följa alla myndighetskrav. Den kräver planering, upphandlingar och framförhållning. Fokus på miljö ökar. Felanmälan, drift och allt det administrativa ska skötas.

Vi styr upp verksamheten på ett strukturerat sätt, för att vara säkra på att hålla en hög kvalitet och säkerhet, både för medarbetare och boende, och med så lite avvikelser som möjligt.

Dessutom har vi jobbat med verksamhetsutveckling för att våga tänka nytt och hitta nya lösningar. ”Den

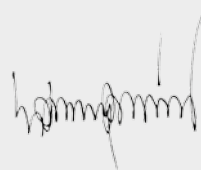
som gör som man alltid har gjort, får samma resultat som man alltid har fått.”

EKONOMIPERSPEKTIVET. Om de föregående tre perspektiven fungerar bra har vi även en bra ekonomi, och det är en trygghet för våra hyresgäster – det är ju i grunden deras pengar vi förvaltar. En långsiktigt bra hantering av finanserna, där räntesäkring är en viktig ingrediens, har gjort att vi har kunnat presentera positiva resultat varje år. Därför har vi möjlighet att kunna bygga nya projekt nu när vi har tillväxt i Ludvika, och under 2014 inleddes byggandet av det tredje huset i kvarteret Freja.

BALANSERA VERKSAMHETEN. De fyra perspektiven måste vara i balans för att få en hållbar utveckling, något perspektiv får inte bli viktigare än de övriga. Även i sämre tider kommer det att vara bra med den helhetssynen, eftersom det då blir tydligare var insatserna gör mest nytta.

Verksamhetsstyrning syns inte för våra hyresgäster, men den är grunden för god planering i bolaget och påverkar i hög grad hur det går.

Jag vill tacka alla medarbetare i vår organisation för en fantastisk arbetsinsats 2014.



Ulf Rosenqvist, VD, LudvikaHem AB

Om LudvikaHem

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för LudvikaHem AB, organisationsnummer 556048-2019, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2014. Bolaget är helägt av Ludvika kommunfastigheter AB, som i sin tur är helägt av Ludvika kommun.

VISION – DET BÄSTA BOENDET

LudvikaHems vision, *Det bästa boendet*, är ledstjärnan i kontakterna med alla våra kunder. Alla kundgrupper ska uppleva sitt boende som det bästa valet. Funktionellt och servicemässigt, men även med avseende på trygghet, säkerhet och kvalitet.

AFFÄRSIDÉ

Med hög kvalitet, god service, bra underhåll och ett kundinriktat arbetssätt intar LudvikaHem en ledande roll som fastighetsförvaltare i regionen. Genom ett långsiktigt hållbart arbetssätt säkerställer vi företagets framtid. Vi bidrar därmed till Ludvika kommuns utveckling genom att erbjuda attraktiva boendemiljöer ur ett helhetsperspektiv.

VÄRDEGRUND

Våra värdegrunder ska genomsyra vårt dagliga arbete. De är ledstjärnorna i vårt sätt att bemöta varandra, våra kunder, hyresgäster, lokalutnyttjare och samverkanspartners. Våra värdegrunder sammanfattas med de tre ledorden trygghet, effektivitet och affärsmässighet.



FAKTA OM LUDVIKAHEM (2014-12-31):

- ▶ Antal lägenheter: 3 351 (*inkl. förvaltade lägenheter, exkl. lägenheter i malpåse*)
- ▶ Antal lokaler: 360
- ▶ Antal anställda: 47
- ▶ Omsättning: 214 miljoner kronor

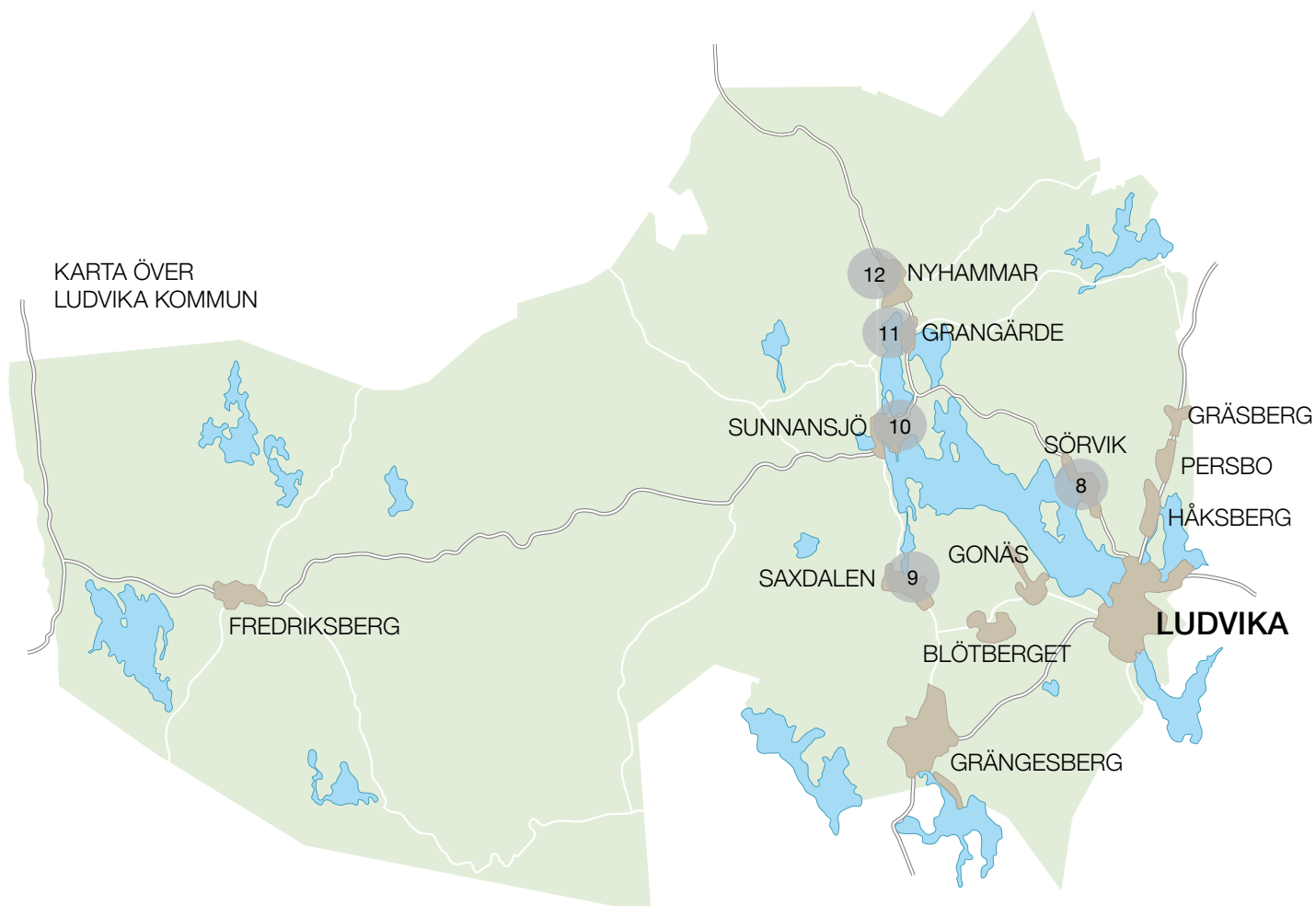
Trygghet, effektivitet & affärsmässighet





LUDVIKAHEMS BOSTADSOMRÅDEN





	Centrum	2C	Motorn	6	Östansbo
1A	Pluto	2D	Älgkon	7	Hammarbacken
1B	Banken				
1C	Frigga	3	Ludvika Gård		Sörvik
1D	Vasalunden	4	Notgården	8A	Sörvik
1E	Tjädern/Järpen			8B	Röbacken
1F	Heimdal		Marnäs		
1G	Brandstationen	5A	Utsikten/Ravinen	9	Saxdalen
1H	Loke	5B	Övre Marnäs	10	Sunnansjö
1I	Freja	5C	Rödhaken	11	Grangärde
	Högberget	5D	Hantverkaren		
2A	Folkparken	5E	Såningsmannen	12A	Nyhammar
2B	Måttet/Vågen	5F	Sothönan/Lommen	12B	Nyhammar
		5G	Muraren 4		

Kunder & marknad

STRATEGISKA MÅL

- ▶ Kunder, nyttjare och hyresgäster ska vara nöjda med bolagets arbete.
- ▶ Hög trivsel och trygghet/index (NKI).

ÄGARDIREKTIV

SOCIALT OCH DEMOKRATISKT ANSVAR – BOLAGET SKA:

- ▶ Medverka till att en god service finns och att förutsättningar för social gemenskap skapas i bostadsområden.
- ▶ Ha en så väl avvägd sammansättning av bostäder i olika områden att även socioekonomiskt svagare grupper kan beredas bostad.
- ▶ Ansvara för att det finns bostäder anpassade till särskilda behov.
- ▶ Skapa och utveckla förutsättningar för de boendes inflytande och delaktighet i bolagets verksamhetsutveckling.

FAKTA OM:

UTHYRNINGSLÄGET (2014-12-31):

- ▶ 111 ej uthyrda lägenheter (av totalt 3 351)
- ▶ Kundomsättning 21,6 procent
- ▶ 172 flyttade inom LudvikaHem
- ▶ Uthyrningsgrad: 96,7 procent

SAMHÄLLSNYTTA

Det kanske allra viktigaste samhällsnyttiga uppdraget för LudvikaHem är att kunna erbjuda en bra bostad åt alla. Därför är det viktigt att bolaget har olika områden där även betalningssvaga grupper och grupper med sociala problem får bostad. De allmännyttiga bostadsbolagen fungerar också ofta som en första regulator på bostadsmarknaden när en kommun ökar eller minskar i befolkningsstorlek. För Ludvika kommuns del ser de kommande åren ljusa ut och LudvikaHem har en viktig uppgift att fylla för att fortsätta utveckla boendet med fler lägenheter och med en anpassad service beroende på efterfrågan och betalningsförmåga.

De allmännyttiga bostadsbolagen har länge varit ett föredöme i demokratifrågor. Att de boende erbjuds delta i beslut och utformning av exempelvis nya områden eller större renoveringar leder till ett ökat engagemang och till ett större ansvarstagande. LudvikaHem avsätter därför årligen ett belopp för boinflytande och fritidsmedel som ska användas i samarbete med Hyresgästföreningen. Samarbetet med Hyresgästföreningen har utvecklats på ett positivt sätt och bidrar idag till många positiva effekter på bostadsområdena. En handlingsplan upprättas årligen i samarbete mellan Hyresgästföreningen och LudvikaHem med planerade insatser under året. En utvecklingsgrupp träffas löpande under verksamhetsåret för att leda och genomföra åtgärder och projekt.

Sedan 2006 drivs ett gemensamt projekt med socialförvaltningen i Ludvika, där en gemensam tjänst som bostödjare arbetar förebyggande med bland annat sociala och ekonomiska problem i boendet.

I informationsbladet BoNytt tar LudvikaHem regelbundet upp viktiga frågor inom miljö, säkerhet och trygghet. Detta är till fördel för både bolaget och hyresgästerna. Hur arbetet lyckas med att minska klimatpåverkan styrs mycket av de vardagliga handlingarna i boendet. Samarbetet med hyresgästerna för att spara vatten och energi har därför hög prioritet.

I samhällsnytta ingår även ett aktivt samhällsansvar. Det handlar om etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande, ofta som ett bidrag till hållbar utveckling eller för att möta klimatutmaningen och klimatmålen.

UTHYRNINGSLÄGET

Vid årets slut var antalet ej uthyrda lägenheter 111 stycken, vilket är samma siffra som 2013. Uthyrningsgraden var 96,7 (96,6) procent.

Den 31 december 2014 var 3 351 (3 353) lägenheter uthyrningsbara. Skillnaden beror på ändrad användning.

Preliminära siffror från SCB visar att Ludvika kommun ökade invånarantalet med 318 personer, och 31 december 2014 hade kommunen 26 030 invånare. Liksom tidigare år är det framför allt inflyttning från utlandet som ger det stora tillskottet, ett netto på 357 personer.

Under 2014 tecknades 21 (19) fler hyresavtal med personer som flyttade in till kommunen, än det antal som

sade upp sina avtal för att de valde att flytta från Ludvika kommun.

Kundomsättningen var 21,6 (24,8) procent, vilket innebär 717 (799) avflyttningar 2014. Interna omflyttningar under året var 5,1 (6,7) procent, omräknat i antal blir det 172 (221) stycken.

Beläggningen på korttidsboendet på Backgården, som har 55 lägenheter, har minskat från 65 procent år 2013 till 55 procent år 2014. Detta baserar sig på statistik som löpande lämnas till SCB.



Hemsida och hyresgästtidning

gör att hyresgästerna får den information de söker och behöver. Det handlar om allt från hyresavtal och vattenförbrukning till information om miljöpolicy och evenemang.

MARKNADSFÖRING OCH KONTAKT

För att stärka LudvikaHems varumärke har marknadsföringen under 2014 bestått av vädersponsring, sommarhälsning och julhälsning i TV4, en kortare reklamfilm under april–december i Sjuan samt reklam i TV3 under OS. Dessutom har annonser varit införda i Nya Ludvika Tidning, Mitt Dalarna och på dt.se en gång per månad under andra halvåret. LudvikaHem finns även med i tidningen Nyinflyttad, besökskartan hos Råfnäs camping, på bibliotekets bokmärke och i Trafikkalendern.

Allmänheten har haft tillfälle att träffa representanter från LudvikaHem på lokala mässor: Bomässan, Seniormässan och Mångkulturmässan. Företaget vill även stödja de lokala idrottsföreningarna med sponsring. Därför syns LudvikaHem på flera platser med större

skyltar, bland andra hos Ludvika FK, IFK Grängesberg, Ludvika Hockey, Östansbo IS, Hagge Golfklubb, Grängesbergs BK och Saxdalens IF.

LudvikaHems hyresgästtidning BoNytt har delats ut vid fyra tillfällen under 2014.

Hemsidan är en fortsatt viktig kontaktyta mot hyresgäster och allmänhet. På hemsidan finns även länk till marknadssystemet, som hanterar lediga lägenheter, intresseanmälningar, erbjudanden och kontrakt.

En inflyttningsenkät delas ut till samtliga nyinflyttade hos LudvikaHem, som en hjälp för att servicen i samband med inflyttning ska bli ännu bättre.

RÄTTVIS HYRA

Systemet med differentierad hyressättning, som hos LudvikaHem går under namnet Rättvis hyra, uppdaterades inför hyresförhandlingarna 2014 med aktuell information för att hyrorna ska bli så rättvisa som möjligt. Hyresgästerna har också ombetts kontrollera sin hyresdeklaration och justera den om felaktigheter finns. Vissa standardhöjande åtgärder i lägenheten påverkar hyresnivån löpande.

Utfallet vid hyresförhandlingarna 2014 innebar att höjningen för 2015 blev 0–40 kronor per lägenhet. Det betyder 0,5 procent i genomsnitt, en av de lägsta höjningarna – om inte den lägsta – i landet, som har ett snitt på 1,13 procent när drygt 80 procent av allmännyttan är klara med sina förhandlingar.

NÖJDA KUNDER

LudvikaHem genomför vartannat år en enkät, där samtliga hyresgäster får betygsätta sin hyresvärd. Resultatet, NKI, nöjd kund-index, utvärderas och ligger till grund för handlingsplaner under kommande år. Enkäten genomfördes under december 2013 och utvärderades under våren 2014. Resultatet blev NKI 81,

och 84 procent av hyresgästerna var nöjda eller mycket nöjda med LudvikaHem ur ett helhetsperspektiv.

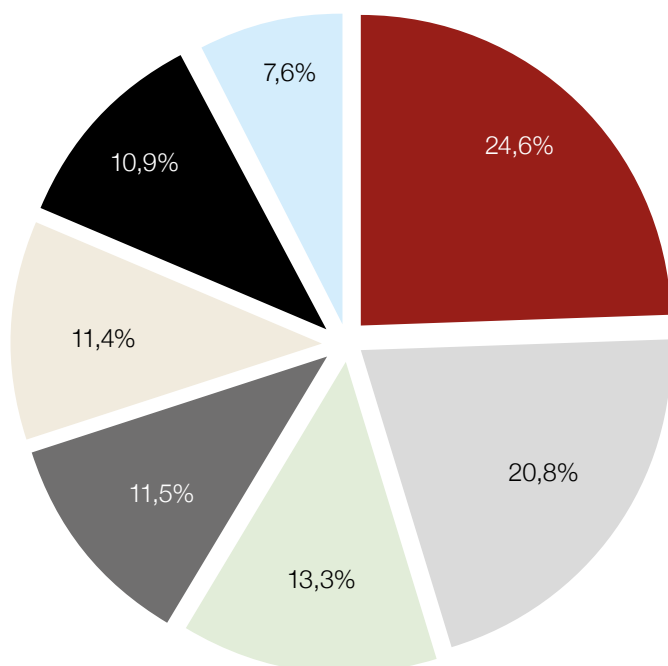
Det som fick högst betyg var relationen mellan hyresgäst och LudvikaHems personal: trevligt bemötande, jag känner min husvärd, trivsel i lägenhet och område, trygghet i området, det vill säga grundförutsättningarna för ett trivsamt boende.

De omdömen som fick lägst poäng var nöjdhet med lägenheten vid inflyttning, ordning i tvättstugan, städning av källare, vind och trappor, dock inte med anmärkningsvärt låga värden.

Under året har det varit prioriterat att jobba för att förbättra de låga omdömena, men målsättningen har också varit att bli ännu bättre på helheten.

En viktig aspekt för att ha nöjda kunder är att alltid hålla kunden informerad om vad som händer – även i de fall det inte händer något.

SÅ HÄR ANVÄNDS HYRESPENGARNA



FINANSIELLA KOSTNADER
Avskrivningar, räntekostnader och fastighetsskatt.

UNDERHÅLL
Fastighetsunderhåll, markarbeten, lekplatser, lägenhetsunderhåll och reparationer i lägenheter.

UPPVÄRMNING
Fjärrvärme, pellets, olja

ADMINISTRATION
Personalkostnader, datakostnader, lokalkostnader för egna lokaler, porto, kontorsmaterial m.m.

SKÖTSEL
Fastighetsskötsel, snöröjning och sandning, gräsklippning, rabattskötsel, trappstädning m.m.

VATTEN, EL, SOPOR
All vattenförbrukning, el till undercentraler, tvättstugor, allmänbelysning, motorvärmare m.m.

ÖVRIGA KOSTNADER
Försäkringar, hyresgästernas medel, marknadsföring, avgifter till leverantörer av kabel-tv och internet, vattenskador m.m.



Fastigheter & förvaltning

STRATEGISKA MÅL

- ▶ Balans på bostadsmarknaden med ett varierat bostadsbestånd.
- ▶ Realisera samordnings- och stor-driftsfördelar som sammanläggningen till koncern erbjuder.
- ▶ Bygga så mycket som är ekonomiskt försvarbart.

ÄGARDIREKTIV

BOSTADSUTBUD – BOLAGET SKA:

- ▶ Arbeta så kundorienterat att bolaget uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden.
- ▶ Erbjuder ett varierat utbud av bostäder – både geografiskt och storleksmässigt.
- ▶ Medverka till att utveckla kommunen till en attraktiv boendeort genom att verka för att ett ömsesidigt och kontinuerligt samråd sker med kommunen i markförvärs- och planfrågor.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Det förvaltade fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till totalt 243 997 (243 289) m² uthyrningsbar area. Av detta var bostadsarean 205 611 (205 748) m² fördelat på 3 351 (3 353) lägenheter inklusive Backgården 55 (55) och förvaltade lägenheter 111 (111). Utöver detta fanns 12 (12) lägenheter i malpåse.

FREJA – TREDJE BYGGNADEN

Under våren 2014 började byggandet av det tredje huset i kvarteret Freja, med beräknad inflyttning sommaren 2015. Det har samma utseende som det tidigare byggda loftgångshuset, med skillnaden att det nya huset har garage i markplan. Huset byggs på pelare, med hiss från garageplanet.

Det nya huset innehåller sammanlagt 27 lägenheter. De flesta, 16 stycken, är 2 rum och kök. Dessutom finns 7 stycken ettor, 3 treor och 1 fyrrummare. När lägenheterna lades upp på hemsidan för uthyrning i slutet av 2014 var intresset stort, med mellan 40 och 100 sökande till varje lägenhet.



PLANERAT UNDERHÅLL

Tack vare den ökade inflyttningen till Ludvika kommun hyrs en större andel av de vakanta lägenheterna ut nu jämfört med för några år sedan. Detta i kombination med låga räntekostnader skapar mer utrymme för underhållsarbeten i fastigheterna och en fortsatt höjning av standarden i bostäderna. Målet med det planerade underhållet är även att det akuta underhållet ska minska.

- ▶ **FÖNSTERBYTE** på Högberget i sammanlagt 395 lägenheter.
- ▶ **INSTALLATION AV POSTBOXAR** i 118 lägenheter, i samarbete med Posten, har påbörjats och fortsätter under 2015.
- ▶ **MOTORDRIVNA PORTAR** till tre centralgarage har bytts ut mot nya.
- ▶ **TAKRENOVERING** på de tre återstående husen i kvarteret Folkparken, samt på Ljunghällsvägen 39 och Ljunghällsgården 5.
- ▶ **INDIVIDUELL ELMÄTNING** har införts i kvarteret Folkparken.
- ▶ **TÄTNING AV ÖVERBYGGNAD** har utförts på Storgatan 31, och där har även påbörjats ett arbete med ny utemiljö.
- ▶ **NY LEKPLATS** och ett staket runt den har byggts i kvarteret Pluto.
- ▶ **BYTE AV LÅSSYSTEM** i kvarteret Pluto.
- ▶ **NY DRÄNERING OCH ASFALT** har parkeringen bakom Engelbrektsgränd 22 försetts med.
- ▶ **STAM- OCH VÅTRUMSRENOVERING** har påbörjats i kvarteret Rödhaken.
- ▶ **LOKAL FÖR HYRESGÄSTFÖRENINGEN** har gjorts i ordning i Björnbärgsgården 2.
- ▶ **UTBYTE AV SAMTLIGA GARAGEPORTAR** i kallgarage på Ludvika gård.
- ▶ **MÅLNING AV SAMTLIGA HUS** på Kobrovägen i Nyhammar och på Finngårdsvägen i Saxdalen.
- ▶ **NYA ENTRÉPORTAR** på Timmermansvägen 24–28 samt Skogsrundan 4.



AKUT UNDERHÅLL

Den största delen av det akuta underhållet gäller fuktskador, främst i badrum.

För att minska antalet akuta skador kommer badrumsrenoveringar och stambyten att prioriteras i underhållsplanerna under de närmaste åren.

HUSVÄRDEN SERVAR HYRESGÄSTERNA

Det ska både se trevligt och välkomnande ut och allt tekniskt och praktiskt ska fungera på LudvikaHems bostadsområden. Var och en av bolagets 22 husvärdar har ansvar för sitt eget anvisade område. Hyresgästerna har direktkontakt med sin husvärd, via telefon, nätet eller att de möts på gården, för alla frågor som gäller bostaden. Husvärdarna sköter en stor del av servicen själva och om driftgruppen eller någon entreprenör behöver kopplas in så ser husvärderna till att det blir gjort.

LOKALVÄRDEN HYRS IN

Städning av alla allmänna utrymmen i fastigheterna har upphandlats och sköts av en extern entreprenör.

DRIFTGRUPPEN SKÖTER FASTIGHETERNA

Driftavdelningens viktigaste arbetsuppgifter är energibesparing och skötsel av värme- och ventilationsanläggningar. De har även ansvar för att tvättanläggningarna sköts om. Reparationer och uppföljning av myndighetskrav när det gäller driften ingår också, liksom jourtjänstgöring.

Samtliga i driftgruppen har under 2013-2015 genomgått en utbildning som har innehållit det mesta inom driftteknik. Gävle-Dala energikontor var arrangör, utbildningen varade ett läsår och kurstillfällena varvades med hemuppgifter.





Miljö & hållbarhet

ÄGARDIREKTIV

MILJÖ OCH KVALITET – BOLAGET SKA:

- ▶ Agera vägledande och utgöra ett föredöme i miljö- och kvalitetsfrågor.
- ▶ Bedriva sin verksamhet utifrån en ekologisk grundsyn, innebärande bland annat att vid produktion av bostäder välja råvaror och tillverkningsätt som belastar miljön minimalt sett över produktens hela livscykel.
- ▶ Så långt det är ekonomiskt, tekniskt och miljömässigt rimligt ansluta sina fastigheter till fjärrvärmenätet.



LUDVIKAHEMS MILJÖPOLICY

LudvikaHem AB:s mål är att i samarbete med våra hyresgäster, entreprenörer och leverantörer skapa ett boende som är miljövänligt, resurssnålt och utan hälsorisker.

- ▶ Vi ska ta hänsyn till miljön i varje beslut på alla nivåer i företaget.
- ▶ Miljöarbetet ska vara en naturlig del av och redovisas i all verksamhet.
- ▶ Vi ska sträva efter att ligga steget före lagar och regler som påverkar miljön.
- ▶ Vi ska ta del av nya kunskaper för att ständigt utveckla miljöarbetet.
- ▶ Vi ska utnyttja energi-, vatten- och andra miljöresurser effektivt och sparsamt.
- ▶ Vi ska genomföra åtgärder som minskar utsläpp, avfall och annat som påverkar miljön negativt.



AKTUELLT OM MILJÖ OCH ENERGI

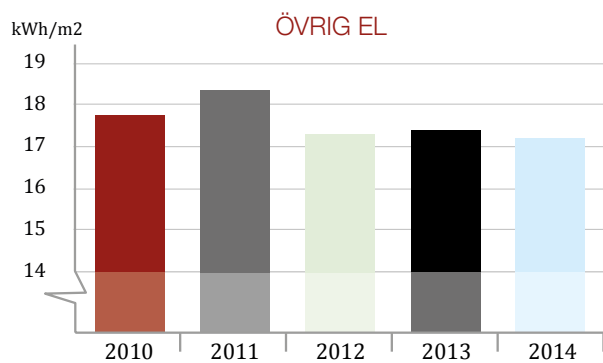
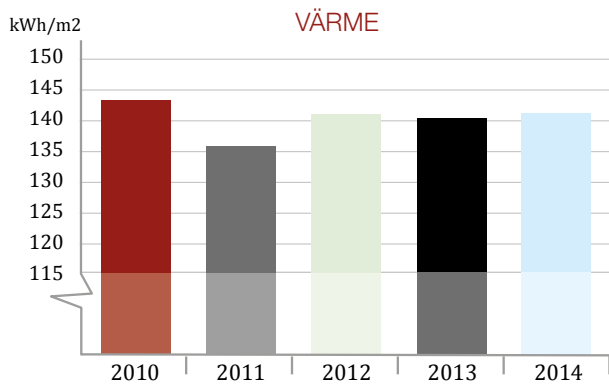
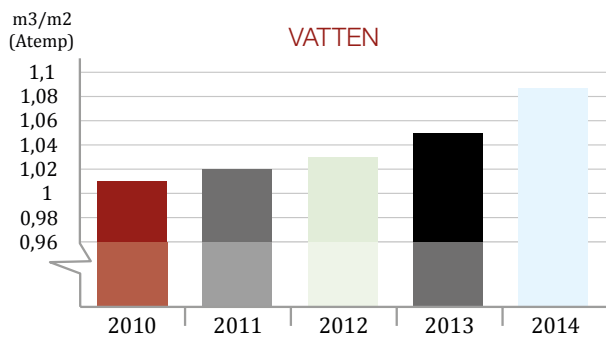
Solceller har under 2014 installerats på den södra sidan av taket på Köpmansgatan 3 i kvarteret Loke i samband med takrenovering. Effekten är på 25 kW och de beräknas generera ungefär 25 000 kWh/år.

Utfallet under 2014 är att anläggningen har producerat ungefär 9 500 kWh från byggtiden i juli till sista december. Förhoppningen är att våren och sommaren ske ge mer sol och därmed god utdelning.

Installationen av solceller har till syfte att via en fullskalig anläggning ge en erfarenhetsåterföring till organisationen kring drift, skötsel och ekonomi. Om det faller väl ut kan fler anläggningar bli aktuella.

Nya ventilationsanläggningar har installerats på Lingongården och Hjortrongården. Genom att de styrs i ett överordnat system går det att ha bättre kontroll på inomhusklimatet.

FÖRBRUKNINGEN AV VATTEN, VÄRME OCH EL 2010–2014



Personal & arbetsmiljö

STRATEGISKA MÅL

- ▶ Kompetent och arbetsglad personal som trivs.
- ▶ God arbetsmiljö.
- ▶ Högt trivselindex/medarbetarindex (NMI).

FAKTA OM LUDVIKAHEM:

- ▶ LudvikaHem hade vid 2014 års utgång 47 tillsvidareanställda, varav 31 män och 16 kvinnor. Dessa fördelar sig på 21 tjänstemän och 26 kollektivanställda.
- ▶ Könsfördelningen på tjänstemannasidan är jämn, medan endast 27 procent av de kollektivanställda är kvinnor. Ledningsgruppen består av fem personer varav fyra är män.

PERSONAL

Ett gott ledarskap och en medveten strategi kring att utveckla medarbetarskapet är en framgångsfaktor. Inget område lägger så tydligt grunden för organisationens välmående utveckling som just medarbetarskapet. Medarbetare som trivs och som tycker om sitt jobb gör en fantastisk arbetsinsats. Vägen dit är komplex och förutsätter att ledarskap, kompetensutveckling, uppmuntran och belöningsystem, trivselåtgärder, arbetsbelastning och personalbefrämjande åtgärder samverkar.

Mätning av NMI, nöjd medarbetarindex, genomförs vartannat år. Mätningen 2014 gjordes för första gången för hela koncernen och gav NMI 75. Det kan inte jämföras med tidigare genomförda mätningar, eftersom de har gjorts hos enbart LudvikaHem.

Samtliga anställda har tagit del av resultatet och avdelningarna arbetar vidare med frågorna i sina respektive måltavlor.

UTVECKLING AV ALL PERSONAL

Samtliga anställda har under 2014 gått en heldagsutbildning i kommunikation, service och bemötande. Utbildningen är ett led i satsningen som görs för att leva upp till kundernas förväntningar på LudvikaHems serviceorganisation.

Oavsett yrkesroll kommer de anställda i kontakt med kunder och representarer på så sätt företaget. Dagen gav ökad förståelse för olika personlighetstyper, och medarbetarna fick tips och verktyg att använda i kommunikationen med både kunder och arbetskamrater.

All personal har även deltagit i en halvdagsutbildning för att diskutera värdeorden: trygghet, effektivitet och affärsmässighet. Det gavs utrymme för diskussion av vad de betyder för den enskilde och hur de kan användas i vardagen.





AKTIV SKYDDSKOMMITTÉ

Skyddskommittén har under 2014 arbetat aktivt med uppföljande av tillbud, utbildningar och på andra sätt för att öka medvetandet om allvaret i och betydelsen av arbetsmiljöarbetet.

Bland annat har följande beslutats och genomförts i skyddskommitténs regi:

- ▶ Kontanthantering utreddes och förslag på åtgärd lämnades till ledningsgruppen. Resultatet blev att kontanthantering och värdetransporter stoppades, vilket ökar säkerheten för våra handläggare och övriga på kontoret.
- ▶ Skyddskommitténs medlemmar, skyddsombud och samtliga chefer med arbetsmiljöansvar har genomgått utbildning i bättre arbetsmiljö (BAM) i samarbete med HeLaHälsan i Ludvika.
- ▶ Eftersom det vid verksamheternas skyddsronder har uppkommit många frågor och indikationer om konflikter, hot och våld, har berörda verksamheter genomgått utbildning i konflikthantering och professionellt bemötande. Utbildningen genomfördes i samarbete med företagshälsovården HeLaHälsan.
- ▶ Många kommer att nyanställas i organisationen under de kommande åren, och därför beslutade skyddskommittén att företagsgemensamma rutiner för introduktion måste tas fram. Det har gjorts och rutinerna är fastställda.

Organisation & styrelse



VERKSAMHETEN STYRS MOT MÅL

Under året har alla i koncernen aktivt arbetat med att införa målstyrt arbetssätt. Det innebär att vi på ett strukturerat sätt omsätter företagets vision till det vardagliga arbetet – med fokus på att arbeta med rätt saker. Målstyrningen är en praktisk modell för ledning, styrning och uppföljning av verksamheten.

Målstyrningsmodellen bygger på fyra perspektiv:

- ▶ EKONOMI
- ▶ KUND
- ▶ VERKSAMHET
- ▶ PERSONAL

Målstyrning utvecklar samspelet, delaktigheten och kommunikationen inom organisationen, med hyresgästerna, entreprenörerna och ägaren. Målen inom varje perspektiv bestäms med utgångspunkt från ägardirektiv och styrelsens strategiska ställningstaganden.

Visionen och våra värdegrunder återspeglas och finns med i hela arbetet. Strategiska mål och framgångsfaktorer ligger till grund och finns för varje individ som arbetar hos oss.

Årligen görs kvalitetsmätningar i form av kund- och personalenkäter. Svaren på enkäterna styr därefter stora delar av våra åtgärder vilket innebär ett ständigt förbättringsarbete inom samtliga perspektiv.

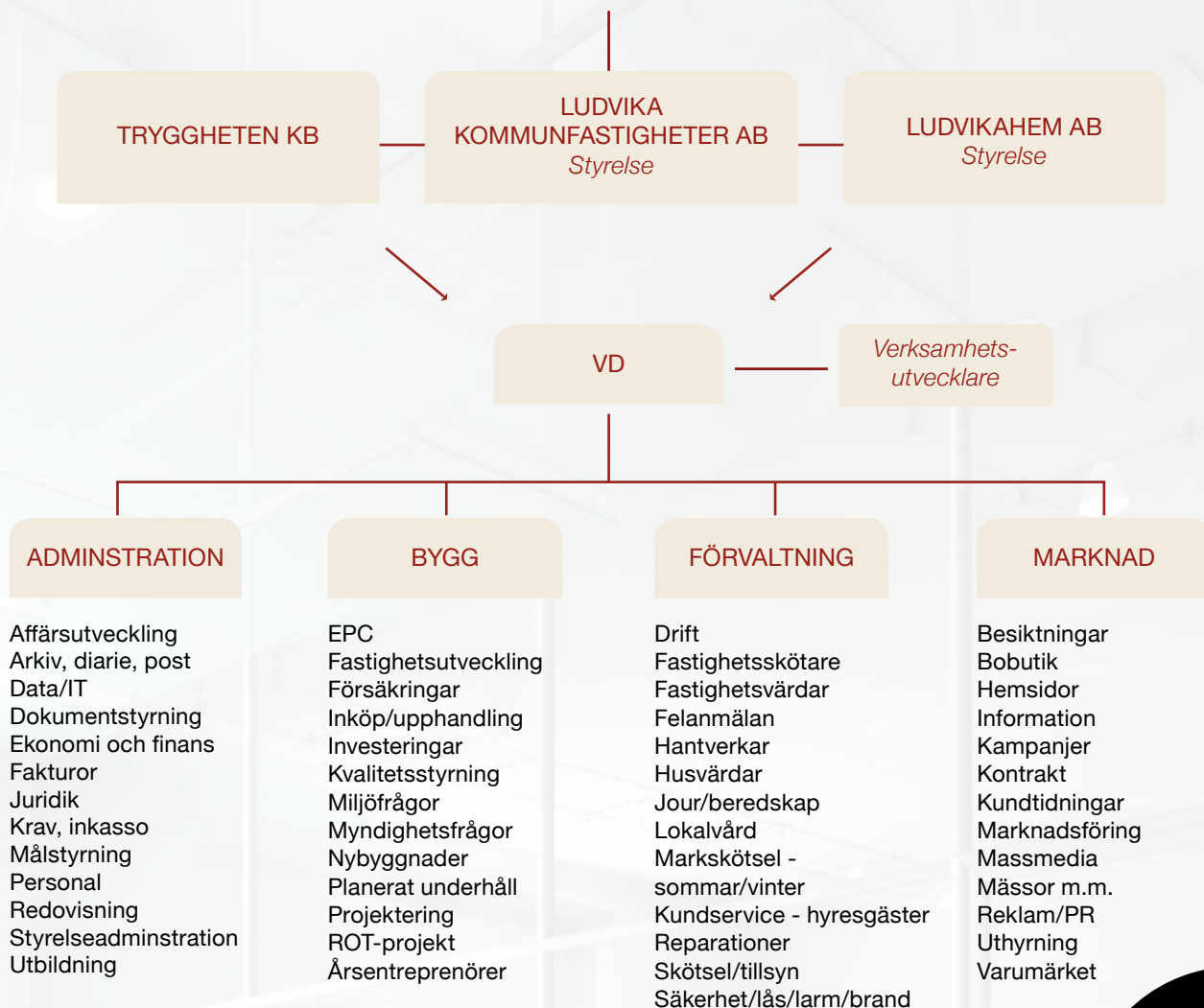
ORGANISATIONSANSLUTNING

Bolaget är anslutet till:

- ▶ SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag)
- ▶ Fastigo (Fastighetsbranschens arbetsgivarorg.)
- ▶ Husbyggnadsvaror HBV Förening upa
- ▶ HeLahälsan Dalarna AB (t.o.m. 2014-12-31)
- ▶ Unika Ludvika AB
- ▶ Nyföretagarcentrum Ludvika-Smedjebacken
- ▶ AB Samarkand2015

FUNKTIONSPLAN

LUDVIKA KOMMUN



LEDNING & STYRELSE

LEDNINGSGRUPP

Ulf Rosenqvist – *vd*
Lars Thoreus
– *förvaltningschef*
Jan Hedberg
– *byggchef*
Anette Svanberg
– *administrativ chef*
Hans Gustavsson
– *marknadschef*

STYRELSELEDAMÖTER

Lennart Myrman (s)
– *ordförande*
Monica Åhlén (s)
– *vice ordförande*
Rolf Ryman (s)
Torbjörn Tomtlund (m)
Jan Willner (c)
Arbetstagarrepresentant
Eva-Lena Gunningberg (Vision)

STYRELSESUPPLEANTER

Anders Hjalmar (s)
Mohammad Alkazhami (s)
Per Ragnar Fredriksson (v)
Torbjörn Åker (m)
Leif Sköld (bop)
Arbetstagarrepresentant
Vanja Albinsson (Vision)

Styrelse
från och med
bolagsstämman
2014-06-02



ÄGARDIREKTIV – SYFTET MED BOLAGET

I Ludvika kommuns strävan att skapa goda förutsättningar för framtidens boende utgör LudvikaHem ett viktigt verktyg och en viktig resurs. Företaget ska på affärsmässiga villkor medverka till att dels skapa balans mellan utbud och efterfrågan på den lokala bostadsmarknaden, dels utveckla boendet i kommunen.

Bostaden är en av grundbultarna i ett modernt välfärds-samhälle. Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen är lättare att ta om man har tillgång till ett sådant instrument som ett kommunalt bostadsbolag utgör. En felaktig bostadspolitik som leder till alienation, social oro och segregation drabbar kommunen direkt. Kommunen har intressen i och behov av de verksamheter som bedrivs i LudvikaHem. Dessa intressen och behov kan tillgodoses på olika sätt. Antingen genom avtal med utförare eller ägande av bolag eller genom egenverksamhet i förvaltningsform. I valet mellan kommunal förvaltning och kommunalt bolag överväger fördelarna för kommunalt bolag.

INRIKTNING PÅ BOLAGET:

- ▶ Bolagets verksamhet ska utifrån långsiktiga och affärsmässiga principer, i förvaltning och utveckling av bostäder och bostadsområden, medverka till att trygga bostadsförsörjningen i kommunen.
- ▶ Bolaget ska vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden och därigenom medverka till att utveckla Ludvika som attraktiv kommun.
- ▶ Bolaget ska utöva sin verksamhet i överensstämmelse med kommunens allmänna mål.
- ▶ Bolaget ska erbjuda en yttre och inre miljö som kan tilltala dagens bostadssökande med möjligheten till samvaro i grannskapet – både ute och inne. I de fall motsättningar uppstår mellan de mål kommunen fastställer för bostadsförsörjningen och bolagets företagsekonomiska bedömningar ska separata avtal träffas mellan parterna.

Framtid

FLER BOSTÄDER

Nyproduktion av bostäder kommer att vara en viktig del i framtiden för LudvikaHem. Med de första 12 lägenheterna i Engelbrekt och de efterföljande 78 lägenheterna i Freja har det visat sig att det går utmärkt att hyra ut nybyggda lägenheter i Ludvika idag och att behovet är stort.

LudvikaHem räknar med att kunna stå för en stor del av de lägenheter som behövs. Det finns dock utmaningar med att bygga på en ort som Ludvika, med låga fastighetspriser och stora riskfaktorer. Därför krävs bra lägen, där marknadsvärdet är högt och bestående.

I affärsplanen är fastlagd en produktionsnivå, som styr investeringarna. Styrelsen har beslutat att det alltid ska finnas en aktuell byggbank med fem startklara projekt. Just nu innehåller den Folketshusparkeringen, Väsmanstranden och Pluto etapp 2, och ytterligare två projekt kommer att presenteras.

BOSTADSBRIST?

Innan nästa stora byggprojekt kommer igång är det risk för bostadsbrist i Ludvika. Därför måste LudvikaHem se över vilka åtgärder som kan tas till i närtid för att minska konsekvenserna av det. En positiv effekt av Ludvika kommunfastigheters förvärv av Brunnsvik är att där finns möjlighet att ordna tillfälligt boende, och mycket kommer att hända där under det närmaste året.

VERKSAMHETSUTVECKLING

Arbetet med att utveckla den nya organisationen för Ludvika kommunfastigheter och LudvikaHem fortsätter.

Det finns potential i att ytterligare samordna och förbättra verksamheten för att få stordriftsfördelar både vad gäller fastighetsförvaltning och i arbetet med kunderna. Det är ett långsiktigt arbete, som innebär att ständigt trimma verksamheten, bli kostnadseffektiva och hitta stordriftsfördelarna. Det finns även en ambition att bli ännu bättre på struktur och styrning.

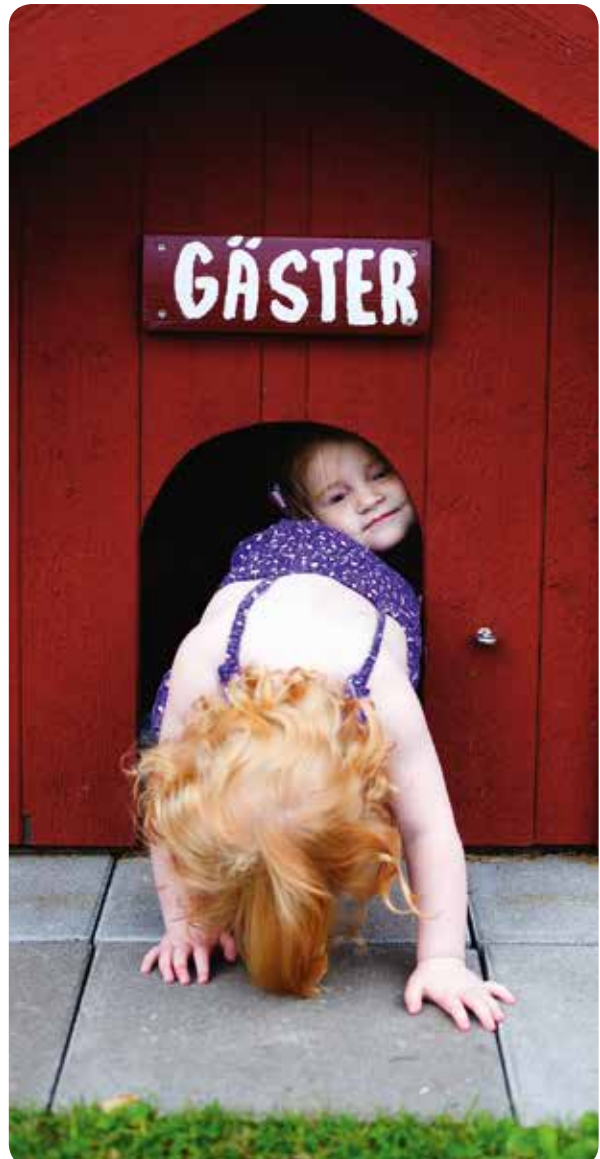
Det är viktigt att renodlingen av fastighetsägandet i kommunen fortsätter. Det finns förslag om att de lägenheter som finns i Fredriksberg ska överföras till LudvikaHem.

Enligt beslut i kommunfullmäktige ska kommunen sälja samtliga sina fastigheter till Ludvika kommunfastigheter. När det blir verklighet kommer det att innebära ännu större stordriftsfördelar.

KOMPETENSFÖRSÖRJNING

Under 2015 kommer en plan för kompetensförsörjning att fastställas. Av koncernens 137 anställda kommer 52 att gå i pension under de närmaste 10 åren. Det kommer att finnas ett stort behov av att nyanställa duktiga medarbetare och därför behöver LudvikaHem visa att vi är en attraktiv arbetsgivare.

Planen kommer att beskriva hur LudvikaHem vill se ut i framtiden och vilka kunskaper och egenskaper våra framtida medarbetare behöver ha.



Ekonomi

STRATEGISKA MÅL

EKONOMI – BOLAGET SKA:

- ▶ Ha stark ekonomi som klarar ställda krav och viss expansion.
- ▶ Utveckla soliditeten positivt.

ÄGARDIREKTIV

EKONOMI – BOLAGET SKA:

- ▶ Ha ett avkastningskrav (resultat efter finansnetto i förhållande till nettoomsättning) som är lägst 2 procent från och med år 2014.
- ▶ Ha högst 3 procent vakansgrad för tomma lägenheter.

AFFÄRSMÄSSIGHET

Från 2011 gäller "Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag" som innebär att bolaget ska kombinera affärsmässighet med samhällsnytta. Samtidigt ändrades också hyreslagstiftningen – allmännyttan sätter idag inte längre taket för hyrorna på orten som tidigare.

Lagen innebär att LudvikaHems verksamhet ska bedrivas i allmännyttigt syfte. Bolaget ska tillgodose olika bostadsbehov, utbudet ska vara varierat, ha god kvalitet och kunna attrahera olika hyresgäster, inklusive människor med en svag ställning på bostadsmarknaden. Det ska också erbjuda hyresgästerna möjlighet till boinflytande. En grundläggande tanke är att bolagets bostäder ska vara tillgängliga för alla.

För att undvika snedvridding av konkurrensen ska LudvikaHems verksamhet drivas enligt affärsmässiga principer. Det innebär att alltid utgå från vad som är bäst för bolaget och agera som en långsiktig och seriös fastighetsägare. Det betyder också att Ludvika kommun inte får ge LudvikaHem några speciella fördelar som

gynnar bolaget ekonomiskt i förhållande till privata fastighetsägare.

Kommunen ska ställa motsvarande avkastningskrav på sitt bolag, som likartade långsiktiga privata fastighetsägare gör. Kravet ska alltid utgå från den lokala marknadssituationen och bolagets egna förutsättningar. Om kommunen går i borgen för bolagets lån ska en avgift tas ut så att bolaget inte får lägre lånekostnad än konkurrenterna. Kommunen får inte ställa krav på att bolaget vidtar åtgärder som inte är lönsamma. Om kommunen vill få sådana åtgärder genomförda, måste det ske i egen regi eller efter upphandling.

INVESTERINGAR

Bolagets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick totalt till 50,3 (46,7) miljoner kronor varav 50,0 (46,0) miljoner kronor avsåg ny- och ombyggnadsåtgärder.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Likvida medel vid årets utgång uppgick till 18,5 (15,9) miljoner kronor inklusive tillgodohavande på koncernkonto som redovisas som fordringar på Ludvika kommun. LudvikaHems totala låneskuld till kreditinstitut uppgick till 599 (599) miljoner kronor.

FINANSIELLA RISKER

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy, systematisk kreditbedömning samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Den interna värderingen av samtliga fastigheter 31 december 2014 uppgick till 1 493 miljoner kronor, att jämföra med det bokförda värdet på 719 miljoner kronor.

Inflationen antas bli två procent per år under hela kalkylperioden. Någon besiktning av fastigheterna har inte genomförts. Ingen extern värdering har gjorts av beståndet. Den interna värderingen visar att det kan föreligga risk för nedskrivning av en fastighet i ett område under uppförande. När hela området är färdigställt kommer en extern värdering att genomföras.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

I flerårsjämförelsen har uppgifterna avseende 2010-2012 ej räknats om vid övergången till K3-regelverket.

I flerårsjämförelsen inkluderas fr.o.m 2013 förvaltade lght med 111 st, 7001 m².

	2014	2013	2012	2011	2010
Omsättning	214 082	208 152	197 710	191 680	185 874
Resultat efter finansnetto	18 411	7 480	904	2 058	3 500
Balansomslutning	787 012	760 820	738 956	730 485	745 478
Eget kapital	118 451	108 701	102 919	101 620	100 082
Antal bostäder	3 351	3 353	3 190	3 178	3 175
Antal lokaler	360	355	355	325	324
Area bostäder, m ²	205 611	205 748	195 674	195 191	195 064
Area lokaler, m ²	27 731	27 669	27 596	27 394	27 530
Likviditet %	40	44	33	67	66
Soliditet %	15,6	14,3	13,9	13,9	13,6
Antal outhyrda bostäder 31/12	111	111	65	86	78
Outhyrda bostäder %	3,3	3,4	2,1	2,8	2,5
Flyttningsfrekvens %	22	25	24	23	25
Årsanställda, antal	47	47	51	52	51

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE
STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL:

Balanserad vinst	19 750 818,77 kr
Årets resultat	9 749 602,68 kr
Summa	29 500 421,45 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen, 29 500 421,45 kr överförs i ny räkning.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Resultatet av bolagets verksamhet under 2014 samt dess ställning vid årets slut framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.



RESULTATRÄKNING

BELOPP TKR	NOT	2014	2013
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	206 264	201 293
Övriga rörelseintäkter	3	7 818	6 859
Summa rörelseintäkter		214 082	208 152
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-104 869	-115 921
Övriga externa kostnader	5, 6	-19 478	-15 617
Personalkostnader	7	-25 485	-24 922
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-27 273	-26 004
Summa rörelsekostnader		-177 105	-182 464
RÖRELSERESULTAT		36 977	25 688
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	9	6	8
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	317	417
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-18 889	-18 633
Summa finansiella poster		-18 566	-18 208
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		18 411	7 480
Bokslutsdispositioner	12	-5 705	-
Resultat före skatt		12 706	7 480
Skatt på årets resultat	13	-2 956	-1 698
ÅRETS RESULTAT		9 750	5 782

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR TKR	NOT	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	718 629	736 816
Inventarier, verktyg och installationer	15	921	1 316
Pågående nyanläggningar och förskott avseende Materiella anläggningstillgångar	16	42 497	273
		762 047	738 405
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	113	113
Andra långfristiga fordringar	18	469	419
		582	532
Summa anläggningstillgångar		762 629	738 937
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.			
Råvaror och förnödenheter		1 128	1 208
		1 128	1 208
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		817	1 294
Fordringar hos koncernföretag		-	90
Fordran Ludvika kommun, koncernkonto		18 458	15 803
Övriga fordringar		1 753	1 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 182	2 316
		23 210	20 625
Kassa och bank		45	50
Summa omsättningstillgångar		24 383	21 883
SUMMA TILLGÅNGAR		787 012	760 820

EGET KAPITAL	NOT	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	20, 21		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (310 000 aktier)		31 000	31 000
Uppskrivningsfond		24 645	24 645
Reservfond		33 305	33 305
		88 950	88 950
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		19 751	13 969
Årets resultat		9 750	5 782
		29 501	19 751
Summa eget kapital		118 451	108 701
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfonder	22	5 705	-
Summa obeskattade reserver		5 705	-
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	23	530	1 340
Summa avsättningar		530	1 340
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	24, 27	599 000	599 000
Skulder till Ludvika kommun	25	1 772	1 498
Summa långfristiga skulder		600 772	600 498
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		24 576	14 247
Skulder till koncernföretag		214	-
Skatteskulder		3 943	2 272
Övriga kortfristiga skulder		1 341	1 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	31 480	32 480
Summa kortfristiga skulder		61 554	50 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		787 012	760 820
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	28	324	342

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP TKR	NOT	2014	2013
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		18 411	7 479
Avskrivningar		27 273	26 004
		45 684	33 483
Betald skatt		-2 095	-1 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		45 589	32 148
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) av varulager		80	-387
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		70	-995
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		9 602	-13 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten		53 341	17 253
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-50 915	-46 097
Förvärv av finansiella tillgångar		-50	-41
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-50 965	-46 138
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		274	29 232
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		274	29 232
ÅRETS KASSAFLÖDE		2 650	347
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		15 853	15 506
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		18 503	15 853

FORTS. KASSAFLÖDESANALYS

NOT

2014

2013

BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING

Erhållen utdelning	6	8
Erhållen ränta	317	417
Erlagd ränta	-18 162	-18 791

POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Avskrivningar	27 273	26 004
---------------	--------	--------

SUMMA**27 273****26 004**

LIKVIDA MEDEL

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassa- och banktillgodohavande	45	50
Tillgodohavande på koncernkonto	18 458	15 803

SUMMA LIKVIDA MEDEL**18 503****15 853**

NOTER

1 REDOVISNINGSPRINCIPER *Belopp i tkr om inget annat anges*

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

<i>Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:</i>	<i>År</i>
Stomme, grund	80–100
Fasad, tak	20–50
Värme, sanitet	40
El	40
Hiss	40
Ventilation	30
Invändig renovering	10–20
Larm	10–20
Restpost	50

Nedskrivningar – materiella anläggningstillgångar och andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing – leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret består av bränsle och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in först ut-principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen:

- a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande.
- b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Ansvarsförbindelser

En ansvarsförbindelse redovisas inom linjen när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir.
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Ludvika Kommunfastigheter AB, org nr 556049-7140 med säte i Ludvika. Ludvika Kommunfastigheter AB upprättar koncernredovisning. Ludvika Kommunfastigheter AB är helägt av Ludvika Kommun, org nr 212000-2270.

2 HYRESINTÄKTER	2014	2013
Hyresintäkter, brutto		
Bostäder	189 380	183 958
Lokaler	27 294	27 186
Övrigt	6 160	5 940
Summa	222 834	217 084
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-5 316	-5 693
Lokaler	-3 098	-2 159
Övrigt	-833	-960
Summa	-9 247	-8 812
Avgår hyresrabatter		
Bostäder	-3 336	-3 661
Lokaler	-522	-806
Övrigt	-24	-29
Summa	-3 882	-4 496
Avgår hyror egna objekt	-3 441	-2 483
SUMMA HYRESINTÄKTER	206 264	201 293

Byggnader som är tagna ur förvaltningen och är i så kallad malpåse redovisas varken som hyresintäkter eller som outhyrda objekt. Däremot har dessa byggnader vissa kostnader som ingår i rörelsens kostnader.

3 ÖVRIGA RÖRELSE-INTÄKTER	2014	2013
Ersättningar och intäkter från hyresgäster	5 545	5 913
Externt sålda tjänster	1 084	99
Fakturerade kostnader	326	288
Övrigt	863	559
SUMMA ÖVRIGA INTÄKTER	7 818	6 859

4 FASTIGHETS-KOSTNADER	2014	2013
Fastighetsskötsel exkl. personalkostnader	6 489	6 182
Reparationer	14 427	18 697
Underhåll	31 234	38 090
Taxebundna kostnader	48 167	48 525
Risikostnader försäkringsärenden	1 476	1 248
Fastighetsskatt	3 076	3 179
SUMMA DRIFTKOSTNADER	104 869	115 921

5 OPERATIONELL LEASING
– LEASETAGARE

	2014	2013
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Inom ett år	223	326
Mellan ett och fem år	382	258
	605	584
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	326	464

6 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING
TILL REVISORER

	2014	2013
KPMG		
Revisionsuppdrag	100	69
Andra uppdrag	60	11
Biträde lekmanrevision	81	19
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	8	8
SUMMA	249	107

7 ANSTÄLLDA OCH
PERSONALKOSTNADER

	2014	2013
MEDELANTAL ANSTÄLLDA		
Anställda		
<i>Totalt</i>	50	47
Varav män	33	31
Styrelseledamöter		
<i>Totalt</i>	6	5
Varav män	4	4
VD och andra ledande befattningshavare		
<i>Totalt</i>	5	5
Varav män	4	4
LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER		
Lön styrelse och VD	115	350
Sociala avgifter enligt lag och avtal	15	323
Summa styrelse och verkställande direktör	130	673
Varav pensionskostnader enl. avtal, inkl särskild löneskatt	-	227
Lön övriga anställda	16 763	15 895
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 050	5 907
Summa övriga anställda	22 813	21 802
Varav pensionskostnader enl. avtal, inkl särskild löneskatt	1 136	1 232

För styrelsen finns inga avtal om pensioner. VD, Ulf Rosenqvist, är från och med 1 april 2013 anställd i moderbolaget Ludvika Kommunfastigheter AB.

8	AVSKRIVNINGAR, MATERIELLA ANLÄGG- NINGSTILLGÅNGAR	2014	2013
	Byggnader	26 209	25 141
	Markanläggningar	313	97
	Inventarier	751	766
	SUMMA	27 273	26 004

9	RESULTAT FRÅN FINAN- SIELLA ANLÄGGNINGS- TILLGÅNGAR	2014	2013
	Utdelning på insatskapital HBV	2	2
	Ränteintäkter, övriga	4	6
	SUMMA	6	8

10	RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE INTÄKTER	2014	2013
	Ränteintäkter, bank	27	79
	Ränteintäkter, koncernföretag	1	1
	Ränteintäkter, övriga	289	337
	SUMMA	317	417

11	RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE KOSTNADER	2014	2013
	Räntekostnader för långfristiga skulder	8 161	10 446
	Räntekostnader, swappar	9 516	7 013
	Övriga räntekostnader och skuldrelaterade poster	14	5
	Borgensavgift	1 198	1 169
	SUMMA	18 889	18 633

12	BOKSLUTS- DISPOSITIONER	2014	2013
	Periodiseringsfond, årets avsättning	5 705	-
	SUMMA	5 705	-

13	SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2014	2013
	Årets skatt	-3 766	-2 700
	Uppskjuten skatt	810	1 002
		-2 956	-1 698

Avstämning av effektiv skatt

	Resultat före skatt	12 705	7 480
	Skatt enligt gällande skattesats för moder- företaget	22 % -2 795	-1 645
	Ej avdragsgilla kostnader	-51	-52
	Avskrivning balanslånepost	80	80
	Justering skatte- mässig avskrivning byggnader	-1 000	-1 083
	Skatt på temporära skillnader	810	1 002
	REDOVISAD EFFEKTIV SKATT	22 % -2 956	-1 698

14 BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 120 101	1 042 292
Nyanskaffningar	8 336	-
Kostnadsförda aktiveringar	-	-578
Omklassificeringar	-	78 387
Vid årets slut	1 128 437	1 120 101
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-424 397	-400 112
Omklassificeringar	-	3
Årets avskrivning	-25 573	-24 288
Vid årets slut	-449 970	-424 397
Akkumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	41 112	42 062
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-950	-950
Vid årets slut	40 162	41 112
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	718 629	736 816
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	53 223	53 223
Akkumulerade uppskrivningar	29 211	29 211
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	82 434	82 434

Anskaffningsvärdet har minskat med ett offentligt bidrag från Boverket på 275 800 kr som erhöles 2014.

VERKLIGT VÄRDE PÅ FASTIGHETS- FÖRVALTNING	2014	2013
Vid årets början	1 409 000	1 309 000
Vid årets slut	1 493 000	1 409 000

Värderingen har gjorts i en av företaget Datscha AB utvecklad modell som ger möjlighet att analysera den svenska fastighetsmarknaden. Vid jämförelse med marknadsvärdering vid konventionella metoder och kalkylmodeller får en värdering via Datschas modell anses vara mer översiktlig och medföra en något större osäkerhetsmarginal. Värderingen görs för att bedöma eventuella nedskrivningsbehov.

Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under 10 år samt ett beräknat restvärde vid kalkylperioden slut. Kassaflödesberäkningen baseras på 2015 års utgående hyror. Hyresbortfall, drift- och underhållskostnader samt direktavkastningskrav och kalkylräntor från den marknadsinformation vilken är ortsspecifik, finns som schablon i kalkylmodellen och är hämtad från fastighetskonsultbolaget Newsec Advice.

15 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2014	2013
ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Vid årets början	9 616	8 926
Nyanskaffningar	356	351
Omklassificeringar	-	339
	9 972	9 616
ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR		
Vid årets början	-8 301	-7 532
Årets avskrivningar	-750	-768
	-9 051	-8 300
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	921	1 316

16 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR & FÖRSKOTT
 – Materiella anläggningstillg.

	2014	2013
Vid årets början	273	32 675
Under året nedlagda kostnader	42 224	46 324
Omklassificeringar	-	-78 726
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	42 497	273

17 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	113	110
Tillkommande tillgångar	-	3
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	113	113

18 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2014	2013
INGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	419	381
Årets förändringar		
Tillkommande fordringar	285	184
Omklassificeringar	-235	-146
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	469	419

19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014	2013
Förutbetald ränta, förtidsinlösta ränteswappar	-	207
Övriga poster	2 182	2 109
SUMMA	2 182	2 316

20 EGET KAPITAL I INGÅNGSBALANS- RÄKNINGEN		AKTIE- KAPITAL	UPPSKRIV- NINGSFOND	RESERV- FOND	FRITT EGET KAPITAL
Enligt fastställd balansräkning	<i>2012-12-31</i>	31 000	25 386	33 305	13 228
Effekter av byte av redovisningsprincip (BR)					-
Justerad balans efter byte av redovisningsprincip	<i>2013-01-01</i>	31 000	25 386	33 305	13 228
Förändring av uppskrivningsfond			-741		741
Kostnadsförda aktiveringar					-578
Avskrivningar pga övergång till komponent					-1 990
Uppskjuten skatteintäkt					565
Årets resultat enligt fastställd resultaträkning					7 785
EGET KAPITAL	2013-12-31	31 000	24 645	33 305	19 751

21 EGET KAPITAL	AKTIE- KAPITAL	UPPSKRIV- NINGSFOND	RESERV- FOND	FRITT EGET KAPITAL
Vid årets början 2014-01-01	31 000	24 645	33 305	19 751
Årets resultat				9 750
VID ÅRETS SLUT 2014-12-31	31 000	24 645	33 305	29 501
			2014-12-31	2013-12-31
Villkorat aktieägartillskott enligt beslut i Kf 1995-12-06			9 000	9 000

22 PERIODISERINGS FONDER	2014	2013
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2014	5 705	-
SUMMA	5 705	-

23 UPPSKJUTEN SKATT

UPPSKJUTEN
SKATTEFORDRAN

UPPSKJUTEN
SKATTESKULD

NETTO

2014-12-31

Väsentliga temporära skillnader

Mark		-6 426	-6 426
Markanläggningar	1 146		1 146
Balanslånepost	982		982
Byggnader	3 768		3 768
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	5 896	-6 426	-530

2013-12-31

Väsentliga temporära skillnader

Mark		-6 426	-6 426
Markanläggningar	1 404		1 404
Balanslånepost	1 061		1 061
Byggnader	2 621		2 621
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	5 086	-6 426	-1 340

FORTS. UPPSKJUTEN SKATT	REDOVISAT VÄRDE	SKATTEMÄSSIGT VÄRDE	TEMPORÄR SKILLNAD
TEMPORÄR SKILLNAD			
<i>2014-12-31</i>			
Väsentliga temporära skillnader			
Mark	82 434	53 223	29 211
Markanläggningar	5 949	11 160	-5 211
Balanslånepost	-	4 462	-4 462
Byggnader	630 246	647 373	-17 127
SUMMA	718 629	716 218	2 411

2013-12-31

Väsentliga temporära skillnader			
Mark	82 434	53 223	29 211
Markanläggningar	5 763	12 146	-6 383
Balanslånepost	-	4 824	-4 824
Byggnader	648 619	660 530	-11 911
SUMMA	736 816	730 723	6 093

**24 ÖVRIGA SKULDER
TILL KREDITINSTITUT** 2014 2013

Fastighetslån		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	599 000	379 000
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	-	220 000
SUMMA	599 000	599 000

FÖRFALLOPROFIL – RÄNTEBINDNING

Nedan framgår bolagets förfalloprofil i tkr, (inkl. ränteswappar) avseende räntebindningen:

	2014	2013
Inom 1 år	54 000	154 000
Inom 1–2 år	-	-
Inom 2–3 år	-	-
Inom 3–4 år	85 000	-
Inom 4–5 år	-	85 000
Inom 5–6 år	30 000	-
Inom 6–7 år	230 000	30 000
Inom 7–8 år	50 000	230 000
Inom 8–9 år	50 000	50 000
Inom 9–10 år	100 000	50 000
SUMMA	599 000	599 000

25 SKULDER TILL LUDVIKA KOMMUN

Kommunen hyr del av en byggnad som har iordningställts till ensamkommande flyktingbarn. Skulden per 2014-12-31 avser hyrestillägg för eventuell återställning, till vanliga bostäder, av denna ombyggnad. Hyrestillägget löper till och med 2017-10-31 med 253 tkr per år.

**26 UPPLUPNA KOSTNADER
OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER** 2014 2013

Upplupna personalkostnader	1 949	1 727
Upplupna räntekostnader	6 717	5 990
Förskottsbetalda hyror	14 840	14 103
Realiserat resultat, förtidsinlösta ränteswappar	-	401
Övriga poster	7 974	10 259
SUMMA	31 480	32 480

**27 VERKLIGT VÄRDE PÅ
DERIVATINSTRUMENT
SOM ANVÄNDS FÖR
SÄKRINGSÄNDAMÅL** 2014 2013

Verkliga värden på derivat-instrument uppgick på balansdagen till följande:

*Kontrakt med negativa
verkliga värden:*

Ränteswappar	-65 593	-15 037
--------------	---------	---------

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Användning av finansiella instrument i förvaltningsberättelsen.

**28 ANSVARSFÖR-
BINDELSER** 2014 2013

Garantiförbindelse Fastigos garantifond	324	342
SUMMA	324	342

29 NYCKELTALSDEFINITIONER

Likviditet %

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Soliditet %

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Balansomslutning

Summan av bolagets tillgångar alternativt summan av eget kapital och skulder i balansräkningen.

Flyttningsfrekvens

Det totala antalet avflyttningar under året i förhållande till under året genomsnittligt antal lägenheter.

Årsanställda, antal

Medelantalet anställda beräknas genom att betalda närvarotimmar, inklusive betald semester, under året ställs i relation till en inom företaget normal årsarbetstid.

LUDVIKA DEN 15 APRIL 2015



Lennart Myrman
Ordförande



Monica Åhlén



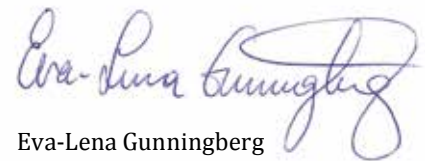
Rolf Ryman



Torbjörn Tomtlund



Jan Willner



Eva-Lena Gunningberg
Arbetsgarerepresentant



Ulf Rosenqvist
VD

VÅR REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS 21 APRIL 2015

KPMG AB



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Ludvikahem AB, org. nr 556048-2019

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ludvikahem AB för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen 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 inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ludvikahem ABs finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ludvikahem AB 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. 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.

Falun den 21 april 2015

KPMG AB

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i **LudvikaHem AB**

Organisationsnummer 556048-2019

Undertecknad har granskat bolagets verksamhet under år 2014.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger.

Under året har en särskild granskning genomförts om risker. Granskningen har redovisats i en separat revisionsrapport som har sänts till bolagets styrelse.

Undertecknad anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

Ludvika i april 2015


Pär Mattsson

Av fullmäktige i Ludvika kommun utsedd ersättare till vald lekmannarevisor

A photograph of a woman and a young girl standing in front of a large, light-colored wooden double door. The door has a transom window with five small panes at the top. The woman, on the right, has long brown hair and is wearing a white and grey patterned cardigan. She is smiling and looking towards the girl. The girl, on the left, has blonde hair tied back and is wearing a light blue hoodie. She is also smiling and looking up at the woman. The background is a dark red wooden wall.

LudvikaHem AB

Box 13, 771 21 Ludvika
Besöksadress:
Bobutik Carlavägen 2
Tel: 0240-869 00
Jour: 0240- 842 01
Fax: 0240-869 19
E-post: info@ludvikahem.se
Hemsida: ludvikahem.se

Välkommen in
till oss i Bobutiken

Carlavägen 2, Box 13, 771 21 Ludvika
Tel 0240-869 00 | Fax 0240-869 19
info@ludvikaHem.se
www.ludvikaHem.se



www.ludvikaHem.se