



LudvikaHem AB
Årsredovisning för 2012

LUDVIKAHEM AB
Org. nr 556048-2019

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 -- 2012-12-31

Innehåll	Sida
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	4
Flerårsjämförelse	11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16
Revisionsberättelse	24
Granskningsrapport	25

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

Omslagsbild: Bilderna är tagna på LudvikaHems bostadsområden och hämtade ur vår bildbank.

Vd har ordet

Vilket privilegium det är att få delta i den positiva utveckling som nu sker i Ludvika och dess omgivning.

Det är svårt att förstå att vi i Sverige befinner oss i en lågkonjunktur när vi ser på utvecklingen lokalt här i regionen.

Idag råder en stor optimism och investeringsvilja bland flera av de stora arbetsgivarna i kommunen som till exempel ABB, STRI och Spendrups.

Att förberedelserna dessutom pågår för en nystart av två malmgruvor inom kommunens gränser späder ytterligare på framtidstron.

Det är både roligt och inspirerande att idag få bo och verka i Ludvika. Men det är av yttersta vikt för regionen och för kommunen att vi som är aktiva inom bostadsförvaltning och bostadsproduktion är både förutseende och handlingskraftiga för att undvika att en eventuell bostadsbrist nu skapar hinder för utvecklingen.

Under mina hittills sex år som vd för LudvikaHem är 2012 ett år som starkast sätter sina avtryck.

Ny organisation med gemensam fastighetsförvaltning från 1 januari 2013

Ludvika kommuns skolor, daghem, förvaltningsbyggnader och liknande har tidigare förvaltats av fastighetsavdelningen på tekniska kontoret inom Ludvika kommun. Den 1 januari 2013 överfördes personal och arbetsuppgifter från fastighetsavdelningen till det kommunalägda bolaget GGAB. GGAB som ägs till 100 % av Ludvika kommun är sedan 1 juli 2012 moderbolag till LudvikaHem.

På sikt kommer även ägandet av de kommunala fastigheterna att överföras till GGAB. LudvikaHem blir kvar som allmännyttigt kommunalt bostadsbolag. LudvikaHem har också kvar samma ansvar, service och åtaganden som tidigare för sina hyresgäster.

Den 1 januari 2013 bildades en ny gemensam organisation för de båda bolagen. Den administrativa personalen från LudvikaHem och GGAB kommer att sitta tillsammans på Köpmansgatan i Ludvika. Den gemensamma organisationen för de två bolagen kommer att resultera i effektivare processer och rutiner där målet är att öka produktiviteten och spara pengar. Samordningsvinster kommer att uppstå inom en rad områden. Exempelvis kommer gemensamma upphandlingar, årsavtal, entreprenörer, projekt och utbildningsinsatser att kunna ge stordriftsfördelar.

Administrationn och förvaltningen av de båda bolagens fastigheter kommer att ske gemensamt istället för som tidigare i två parallella organisationer. En stark vi-känsla i organisationen uppnås med hjälp av den gemensamma ledningen och styrningen, med gemensamma mål och värdegrunder samt med ett gott ledarskap. Tack vare en större och starkare organisation kan spetskompetensen förbättras och framtida rekryteringar underlättas.

I samverkan med Ludvika kommun ska olika rutiner förändras för att nå en ökad lokaleffektivitet inom kommunens fastighetsbestånd.

Med samma vd för de båda bolagen och med gemensamma avdelningar för marknad, förvaltning, teknik och administration byggs en effektiv organisation som står väl rustad för Ludvika kommuns tillväxt och för en utbyggnad av ändamålsenliga kommunala verksamhetslokaler och allmännyttiga hyresbostäder.

Tillsammans får den nya organisationen 130 medarbetare, en årlig omsättning på ca 400 Mkr samt en förvaltd yta på ca 450 000 m².

Nyproduktion av hyresrätter

Idag pågår LudvikaHems nyproduktion av 51 hyreslägenheter och en gemensamhetslokal i kvarteret Freja i centrala Ludvika. Inflyttningen i 23 st seniorbostäder samt 28 st övriga lägenheter är planerad till augusti respektive september 2013. Projektet har mottagits mycket positivt och redan i februari 2013 var 22 lägenheter uthyrda.

Byggnaderna uppförs av Skanska AB som tillsammans med LudvikaHem lagt stor tonvikt vid en produktion som skall ge energisnåla och miljövänliga bostäder.

Seniorboendet är dessutom svanenmärkt som första flerbostadshus i Sverige. Det centrala läget är eftertraktat och borgar för en hög uthyrningsgrad redan i ett tidigt skede. Hyresförhandlingen med hyresgästföreningen är klar och gav presumtionshyror om i snitt 1 381 kr/m².

Under våren 2013 påbörjas upphandlingen av hus 3 i kvarteret Freja, en byggnad som om den uppförs tillför kvarteret ytterligare 28 lägenheter.

För att skapa ett inlägg i debatten om fortsatt nyproduktion av bostäder i centrala Ludvika har LudvikaHem under 2012 arbetat fram en vision. Arbetsmaterialet benämns ”Ludvika700” och visar på en möjlig nyproduktion av ca 700 nya lägenheter i form av hyresrätter, bostadsrätter och ägarlägen

heter. Att fortsätta bygga i stadskärnan för att få fler centralt belägna bostäder skapar en mer levande stad. Det ger också ökat utrymme för mer handel och företagande i stadskärnan.

Att stadsbilden förbättras ger på sikt ett ökat kvarboende, ett ökat intresse för Ludvika som besöksmål och för en ökad inflyttning till centrumkärnan. I kombination med fler bostäder visar "Vision700" också på möjligheten till att kraftigt öka antalet p-platser och lokaler för handel, även detta i centrum.

Under 2012 deltog och följde LudvikaHem vår intresseorganisation SABOs arbete med en ny ramupphandling för nybyggnation av flerbostadshus i Sverige.

Ramavtalet ger de allmännyttiga bostadsbolagen i Sverige möjligheten att under perioden 1 januari 2013 – 31 december 2016 avropa 5.000 lägenheter till ett fast pris om 13.000 kr/ m² (exkl moms, markarbeten, grund- och byggherrekostnader). LudvikaHem har anmält intresse om minst två byggnader på totalt 80 lägenheter under avtalstiden.

LudvikaHem är medlem i föreningen Unika Ludvika. Föreningen samlar fastighetsägare, företagare och kommunen bakom en gemensam vision om en stad fylld av varierad shopping, kulturella upplevelser, överraskningar och ständigt nytänkande. En stad där folk trivs, umgås och bor. Med sikte på 2019, då Ludvika fyller 100 år som stad, genomförs nu planerna att samtidigt skapa årets stadskärna.

För att nå dit krävs årliga investeringar av alla inblandade, men med ett målmedvetet arbete och gemensamma krafter innebär detta en otroligt positiv utveckling för Ludvika stad.

Det goda medarbetarskapet

En viktig grundsyn i vårt företagande är tron på att medarbetare som trivs också ger både kundnytta och affärsnytta.

Att vi idag i organisationen har ett högt nöjdmedarbetarindex från 2012 på 82 % (år 2010, 83 %) är frukten av ett långsiktigt och medvetet arbete.

Under många år har strukturerade insatser utförts för att skapa naturliga förutsättningar för delaktighet och engagemang hos samtliga medarbetare kring verksamhetens mål och utveckling. Arbetet med målstyrning och att därtill mäta och följa upp samtliga medarbetares åsikter ger möjligheten att göra riktade och rätt insatser för ökad trivsel, arbetsglädje och kamratskap.

Ledarskapet i organisationen sätter snabbt och tydligt sin prägel på företagskulturen. Öppenhet och ärlighet, högt i tak, god kommunikation och information samt en hög etik och moral skapas endast genom att leva som man lär. Här finns inga genvägar till ett gott resultat. Därför är en ständig utveckling av det goda ledarskapet också helt avgörande för trivseln på arbetsplatsen.

Arbetet med ett systematiskt arbetsmiljöarbete är ett ständigt förbättringsarbete och bidrar både till en säkrare arbetsplats och till en effektivare organisation med bättre ordning och reda och mindre antal avvikelser och fel.

På våra årliga medarbetarsamtal genomförs diskussioner om kompetensutveckling vilket också bidrar både till den personliga utvecklingen samt till att höja kompetensen i organisationen. På medarbetarsamtalen och lönesamtalen sker de viktiga samtalen om lön och lönesättnings principer.

Som ett naturligt dokument finns i organisationen en handlingsplan för likabehandling som regelbundet följs upp och uppdateras.

Allt detta är exempel på aktiviteter som bidrar och samverkar till att vi idag upplevs som en god arbetsgivare både hos fackliga organisationer, vid rekryteringar, revisioner och i den löpande internkontrollen.

Jag vill tacka alla medarbetare för ett gott resultat 2012.

Ulf Rosenqvist
Vd
LudvikaHem AB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för LudvikaHem AB, organisationsnummer 556048-2019, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2012.

Bolaget är helägt av Grängesbergs Gruvor AB (GGAB), som i sin tur är helägt av Ludvika kommun.

DETTA ÄR LUDVIKAHEM

Att kunna erbjuda attraktiva bostäder är en förutsättning för en god utveckling för hela Ludvika kommun. Människor bosätter sig på platser som kan erbjuda goda kommunikationer, ett varierande utbud på service och handel, en god miljö och ett gott boende. På dessa platser startas och växer företag och nya arbetsplatser bildas.

LudvikaHem har därvid till uppgift att främja bostadsförsörjningen inom kommunen och skapa goda boendemiljöer för invånarna.

Styrelse, revisorer och verkställande direktör

Styrelseledamöter from årsstämman 2012-06-05

Leif Pettersson (s) ordförande, tom 2013-02-18
Sören Finnström (s) vice ordförande
Monika Åhlén (s)
Jan Willner (c)
Torbjörn Tomtlund (m)
Eva-Lena Gunningberg (arbetstagarrepresentant)
Ronnie Hedlund (arbetstagarrepresentant)

Styrelsesuppleanter from årsstämman 2012-06-05

Rolf Ryman (s)
Anders Hjalmar (s)
Per-Ragnar Fredriksson (v)
Torbjörn Åker (m)
Leif Sköld (bop)
Vanja Albinsson (arbetstagarrepresentant)
Laila Jansson (arbetstagarrepresentant)

Revisor, vald av årstämman

Margareta Sandberg, KPMG, ordinarie, godkänd revisor

Lekmannarevisorer, valda av Ludvika kommun

Torbjörn Strandberg (s), ordinarie
Pär Mattsson (v), suppleant, from 2012-06-18

Verkställande direktör

Ulf Rosenqvist

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till:

SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), Fastigo (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation),

Husbyggnadsvaror HBV Förening upa,

HeLahälsan Dalarna AB,

Rörlighet i Bergslagen AB,

Unika Ludvika AB och

Nyföretagarcentrum Ludvika-Smedjebacken

Våra ägardirektiv

I ägardirektivet beskriver Ludvika kommun syftet med bolaget.

I Ludvika kommuns strävan att skapa goda förutsättningar för framtidens boende utgör LudvikaHem ett viktigt verktyg och en viktig resurs. Företaget skall 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 välfärdssamhälle. 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 egen verksamhet i förvaltningsform. I valet mellan kommunal förvaltning och kommunalt bolag överväger fördelarna för kommunalt bolag.

Ägardirektivet kan sammanfattas i följande punkter:

- 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 mål.

- Bolaget ska erbjuda en yttre och inre miljö som kan tilltala dagens bostadssökande. Möjligheten till samvaro i grannskapet – ute och inne. Nära till en bra fritid tillsammans med andra.

Bostadsutbud

Bolaget ska:

- Erbjuda goda, sunda och prisvärda bostäder.
- Vara kundorienterat.
- Erbjuda ett varierat utbud av bostäder samt lokaler.
- Utveckla fastighetsbeståndet.
- Vara en aktiv fastighetsägare.

Socialt och demokratiskt ansvar

Bolaget ska:

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

Miljö och kvalitet

Bolaget ska:

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

Ekonomi

Bolaget ska:

- Utarbeta ett program för att minska antalet tomma lägenheter.
- Ge en förräntning på eget kapital som ger en förbättrad soliditet.
- Arbeta för att behovet av kommunal borgen på sikt ska minska.
- Aktivt verka för att sänka vakansgraden, målet är en maximal vakansgrad på 3 %.

Vår vision

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

Vår 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.

Vår affärsplan

Från och med 1 januari 2013 ingår LudvikaHem i en fastighetskoncern med det kommunalägda GGAB som moderbolag. Styrelsen för LudvikaHem har beslutat avvakta med att fastlägga affärsplanen för bolaget. Detta eftersom stora delar av innehållet skall gälla gemensamt för GGAB och LudvikaHem. Ett gemensamt arbete mellan styrelserna för de två bolagen sker under 2013 med målet att anta en affärsplan från 1 januari 2014.

Vår målstyrning

Bolaget har sedan 2009 arbetat med målstyrning i form av balanserade styrkort. De balanserade styrkorten är en praktisk modell för ledning, styrning och uppföljning av företagets verksamhet. Det vill säga att på ett strukturerat sätt omsätta företagets vision till det vardagliga arbetet. Målstyrningsmodellen fokuserar på fyra perspektiv, personal, kund, verksamhet samt ekonomi. Med detta verktyg väger vi samman personalens och hyresgästernas synpunkter med ekonomin och verksamheten i bolaget vilket starkt ökar våra förutsättningar att på lång sikt upprätthålla och förbättra en god kvalitet och en god ekonomi. Målstyrningen utvecklar samspelet, delaktigheten och kommunikationen inom personalen, med hyresgästerna, entreprenörerna och ägaren. Mätetalen inom varje perspektiv bestäms med utgångspunkt från ägardirektiven och bryts ned i mätbara mål. Måluppfyllelsen mäts bl a genom kvalitetsmätningar i form av en kundenkät samt en personalenkät vartannat år.

Svaren på enkäterna styr därefter stora delar av våra åtgärder vilket innebär ett ständigt förbättringsarbete inom samtliga perspektiv.

Vår vision ”Det bästa boendet” speglas i de fyra perspektiven genom de olika mål vi tillsammans inom bolaget formulerat. Våra framgångsfaktorer visar vägen för att nå dessa mål.

Våra 12 strategiska målområden:

- **Personal:** Bra personalpolitik, God arbetsmiljö, Högt trivselindex/medarbetarindex (NMI).
- **Kund:** God service, Hög trivsel och trygghet/index (NKI), Stolt över sin boendemiljö.
- **Verksamhet:** Starkt varumärke, Ständig utveckling och effektivisering, Bra underhåll.
- **Ekonomi:** Låga vakanser, Låga driftkostnader, Förbättrad soliditet.

Varje strategiskt målområde har ett antal faktorer där vi aktivt under året utför insatser för att uppnå förbättringar.

FASTIGHETERNA

Fastighetsbeståndet

Det förvaldade fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till totalt 233 157 (232 455) m² uthyrbare area. Av detta var bostadsarean 195 674 (195 191) m² fördelat på 3 190 (3 178) lägenheter. Utöver detta fanns 12 (24) lägenheter i malpåse.

Fastighetsförvaltning och underhåll.

Bland investerings- och underhållsarbeten kan nämnas följande:

Renoveringen av 99 lägenheter i kvarteret Måttet blev slutförd under juli månad. De tre husen har nu nya avlopps- och vattenledningar, ny ventilation med både till- och frånluft, nya badrum och ny köksinredning. Samtliga lägenheter har också fått en ny multimediacentral med uttag i varje rum. Istället för en tvättstuga i området så finns en modern tvättstuga i varje hus. Samtliga källare är ommålade. Källardörrarna är nya. Vidare är dagvattnet från fastigheterna separerat från spillvattnet. Dagvattnet går in i kommunens dagvattenledningar.

På Ljunghällsgården 4 och 5 samt Ljunghällsvägen 39, totalt 24 lägenheter, har samtliga fönster renoverats. Träytterbågen har ersatts med en vitlackerad aluminiumbåge. Istället för vanligt fönsterglas har bågen ett lågemissionsglas som spar energi. Karmen är klädd med strängpressad aluminium.

Folkparken har fått en stor uteplats/samlingsplats. Detta är resultat av ett samverkansprojekt med hyresgästföreningen.

Under sommaren öppnades 12 lägenheter på Oxbrovägen 16 i Saxdalen efter att ha stått i malpåse sedan 2006. Avloppsstammar har relinats och lägenheterna renoverats. Samtliga lägenheter var uthyrda vid årsskiftet.

Biblioteket i Engelbrekts galleria har fått en bättre akustik med komplettering av innertaket.

På Lingongården har en hobbylokal byggts om till husvärdlokal. Driftgruppen har fått en ny gemensam lokal i Marnäs. Detta har frigjort lokaler som byggts om till 3 lägenheter på Ludvika Gård och i Marnäs.

14 lägenheter på Tallhedsvägen 10 i Nyhammar har fått sina dörrar utbytta till nya säkerhetsdörrar.

Lingongårdens sopnedkast har stängts. Fyra sk Moloc-behållare, på vardera 5 m³, har placerats på lättåtkomlig plats. Detta innebär en bättre arbetsmiljö för renhållningsarbetare som inte behöver dra upp tunga sopkärl ur källaren. Samtidigt får huset en bättre inomhusmiljö. Det innebär även en avsevärt lägre soptaxa för LudvikaHem.

På Köpmansgatan 26 B har hissen byggts om.

Våning 4 på Köpmansgatan 2 har renoverats för att inrymma personal från kommunens fastighetsavdelning.

I vårt korttidsboende på Backgården har sex av totalt åtta avloppsstammar relinats och nya vattenledningar installerats. Tack vare detta har vi nu påbörjat renoveringen av lägenheterna. Detta kommer successivt fortsätta under kommande år.

I Sörvik har 14 av våra 30 hus fått en luftvärmepump installerad. Detta har finansierats med en hyreshöjning.

En del ändrade beslut har medfört att stora investeringar inte utförts. Exempelvis ombyggnad av fd LudvikaHems lokaler på Skogsrundan 2. Planerad ombyggnad av Backgårdens 2 rum och kök till 1 rum och kök kommer inte att genomföras. På Videvägen 7 skulle en lokal i markplan byggas om till tre lägenheter på vardera 1 rum och kök. Lokalen blev dock uthyrd.

Ett mycket stort arbete pågår med att få bukt med fuktskador från badrummen med äldre tätskikt. Antalet skador har legat konstant på ca 40 stycken under året. I många fall innebär det problem för oss att hitta annat boende för hyresgäster som ej kan använda sitt badrum/WC. Badrumsreoveringar och stambyten kommer att prioriteras kommande år.

PERSONAL

LudvikaHem hade vid 2012 års utgång 45 tillsvidareanställda varav 30 män och 15 kvinnor. Dessa fördelar sig på 16 tjänstemän och 29 kollektivanställda. Könsfördelningen på tjänstemannasidan är jämn, medan endast 25 % av de kollektivanställda är kvinnor. Ledningsgruppen består av 4 personer varav 3 är män.

Antalet årsanställda, inklusive säsongsanställda, uppgick till 51 (52) personer.

Sjukfrånvaron för 2012 var 4,7 (5,9) %. Den höga siffran beror på några icke arbetsrelaterade långtids-sjukskrivningar. Målsättningen i bolaget är att sjukfrånvaron skall vara högst 2 %.

Medelåldern bland personalen är 48 (49) år.

MARKNAD OCH UTHYRNING

Uthyrning

Vid årets slut var antalet lediga lägenheter 65, vilket är en minskning med 21 lägenheter jämfört med december 2011. Uthyrningsgraden var 97,9 (97,2) %.

Den 31 december 2012 uppgick antalet uthyrbara lägenheter till 3 135. Ökningen från föregående år med 12 lägenheter beror på att vi öppnat Oxbrovägen 16 för uthyrning efter flera år i malpåse. Bostadsmarknaden i Ludvika kommun består av drygt 14 100 bostäder varav hälften är villor. LudvikaHems andel av bostäder utgör ungefär 22 % av marknaden.

Efter att Ludvika kommun minskade invånarantalet med 224 personer under 2011, har 2012 inneburit en befolkningsökning med 53 personer. Den 31 december 2012 hade Ludvika kommun 25 639 invånare.

Under 2012 tecknades 85 (67) hyresavtal fler med personer som flyttade till kommunen, än de som valde att flytta från. Kundomsättningen var 23,6 (22,7) %, vilket innebar 741 (708) avflyttningar 2012. Interna omflyttningar var under året 5,8 (5,8) %, 183 (183) internbyten.

Under 2012 har antalet möblerade lägenheter minskat från 18 lägenheter till 16 lägenheter. Från 2013 är det möjligt att göra bokningar online via turistbyråns webbplats, vilket kommer att öka beläggningsgraden på de möblerade lägenheterna. I samband med detta har även en prisjustering genomförts, från tidigare 200 kronor per bädd/dygn till 400 kronor per lägenhet/dygn.

Beläggningsgraden på vårt korttidsboende Backgården, med 55 lägenheter, har minskat från 55 % år 2011 till 49 % år 2012. Detta baserar sig på siffror från SCB. I samband med reoveringen av Backgården kommer vi även göra en översyn av inventarierna för att öka uthyrningsgraden.

Samarbetet med Social- och Utbildningsförvaltningen i Ludvika kommun som har till syfte att motverka hemlöshet i kommunen har fortsatt under 2012. Social- och Utbildningsförvaltningen hyr tre möblerade lägenheter som ingår i projektet med s k boendetrappa. Nästa steg i boendet är ett provboende under sex månader med ett socialt kontrakt, och fungerar detta tillfredsställande får sedan hyresgästen teckna ett eget hyresavtal.

Allt detta sker i ett nära samarbete mellan Social- och Utbildningsförvaltningen, LudvikaHem och boendestödjare.

Reklam och PR

Marknadsföringen under 2012 har främst bestått av vädersponsring på TV4 Dalarna, reklamfilm på SF Bio lokalt samt reklamslinga i Mix Megapol Dalarna. Syftet med denna typ av marknadsföring är att fortsätta stärka LudvikaHem som varumärke. Vi har även köpt reklamplats på Dalatrafiks lokalbussar, där vi på baksidan av bussarna framfört vårt budskap. En hel del annonsering har också skett i såväl lokal press som i rikstäckande tidskrifter. Framför allt har inriktningen varit att marknadsföra

nyproduktion av seniorboende i centrala Ludvika med 23 lägenheter. Vi har även tagit fram en åtta sidig broschyr som beskriver seniorboendet, och som skickats ut till alla som anmält intresse för att bo i denna typ av boende. Vi kan även erbjuda våra kunder en rundvandring i lägenheterna i tredimensionell miljö via vår hemsida.

Under hösten 2012 har arbetet med att ta fram en ny hemsida påbörjats. Med den nya hemsidan kommer vi att bättre kunna lyfta fram den information som vi sett att de flesta är intresserade av när de går in på våra sidor. Tack vare en bättre struktur ska det bli enklare för våra kunder och andra att hitta det de söker och informationen ska vara bättre och tydligare. Vi kommer också att lansera en helt ny tjänst kallad "Mina sidor" som är till för befintliga hyresgäster. Genom inloggning kommer hyresgästerna att se sin hyresavi, planritning över lägenheten, sitt eget hyresavtal samt se vattenförbrukning m.m. i de fall mätning sker. Hyresgästen kan även göra en felanmälan direkt till sin husvärd från "Mina sidor". Denna funktion kommer även att vara tillgänglig via LudvikaHems bostadsapp för smartphones. Driftsättning för detta är beräknat till februari 2013. Utvecklingen av vår hyresgästtidning BoNytt har också fortsatt under 2012. Decemernumret var det första med nytt format och papperskvalité och innehöll 12 sidor och fick ett positivt mottagande.

MILJÖ

Utdrag ur LudvikaHems miljöpolicy "Vårt mål är att i samarbete med våra hyresgäster, entreprenörer och leverantörer skapa ett boende som är miljövänligt, resurssnålt och utan hälsorisker".

Miljöarbetet är viktigt för LudvikaHem och därför arbetar vi systematiskt med miljöfrågor oavsett om det är nyproduktion, renoveringar, ombyggnation eller i vårt dagliga arbete.

Det nya punkthuset i kvarteret Freja byggs enligt miljökrav för ett sk Svanenmärkt hus. De nybyggda husen kommer att ha en energiförbrukning som ligger klart under dagens byggnorm. Detta för att vi bygger för framtiden och de miljö- och energimål som är satta.

I våra tvättstugor fortsätter vi arbetet med att byta ut våra maskiner till energisnålare modeller. Tork-

rummen förses med avfuktare i stället för elvärme-fläktar.

Vi har snålspolande blandare och duschhandtag i hela vårt bestånd. Vattenförbrukningen ligger relativt konstant i förhållande till antalet uthyrda lägenheter.

Individuell varmvattenmätning är nu installerad i lägenheterna i kvarteret Heimdal samt i kvarteret Måttet.

Bolagets vattenförbrukning under 2012 var 1 030 liter per m² (Atemp). Lite högre än fjolårets 1 020 liter. En del av orsaken är att fler lägenheter är uthyrda.

LudvikaHems energiförbrukning (värme och varmvatten) följs regelbundet upp via vår energistatistik och vi jämför oss med liknande företag i branschen. Vår genomsnittliga energiförbrukning 2012 uppgick till 140,4 kWh/m² (Atemp) – mot 135,7 2011. Orsaken till ökningen 2012 är den kalla och råa sommaren som gör att graddagskorrigerat värde blir högre än normalt då sommarmånadernas graddagsjustering inte gör någon ändring eftersom graddagarna är 0.

Elförbrukningen år 2012 var 17,3 kWh/m² (Atemp). En sänkning från 18,4 år 2011.

Radonmätningarna har haft uppehåll 2012. Utvärdering och sammanställning av de mätningar som utförts samt planering av de åtgärder som måste vidtas i fastigheterna har pågått under året. Mätningarna fortsätter oktober till mars 2013-2014. Målet är att mätningarna ska vara klara mars 2016 och åtgärderna senast 2020.

EKONOMI

Hyror

Efter en uppgörelse med Hyresgästföreningen höjdes hyresnivån för bostäder med i genomsnitt 2,47 % den 1 januari 2012. Efter hyresförhandlingar hösten 2012 träffades en överenskommelse om att bostadshyrorna höjs med 1,8 % den 1 januari 2013.

Arbetet med en differentierad hyressättning, i syfte att uppnå en rättvisare hyressättning, mellan bolagets olika områden har fördröjts. Målet är att kunna använda denna modell i hyresförhandlingen hösten 2013.

Investeringar

Bolagets investeringar i fastigheter och inventarier har totalt uppgått till 48,7 (7,9) mkr varav 48,6 (7,3) mkr avsåg ny- och ombyggnadsåtgärder.

Likviditet och finansiering

Likvida medel vid årets utgång uppgick till 15,5 (31,7) mkr. LudvikaHems totala låneskuld till kreditinstitut uppgår till 570 (570) mkr.

Finansiella risker

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

Fastigheternas värde

I samband med bokslutet 2011-12-31 gjordes en värdering av samliga fastigheter via Datschas webbtjänst. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under 10 år samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Kassaflödesberäkningen baserades på 2012 års utgående hyror. Hyresbortfall, drift- och underhållskostnader samt direktavkastningskrav och kalkylräntor kommer från den marknadsinformation som finns som schablon i kalkylmodellen och är hämtad från fastighetskonsultbolaget Newsec Advice. Inflationen antogs bli två procent per år under hela kalkylperioden. Någon besiktning av fastigheterna genomfördes inte.

Fastigheternas värde per 2012-12-31 bedöms inte ha förändrats i något särskild omfattning. De fastigheter med lågt värde föregående år har analyserats på nytt via Datschas webbtjänst. Värderingen har inte föranlett någon nedskrivning.

FRAMTIDEN

Staden vi bygger

LudvikaHem har under 2012 tagit fram och presenterat en vision över stadskärnans utveckling. Framförallt handlar visionen om möjligheten att till skapa centrala och attraktiva bostäder men också affärslokaler och parkeringslösningar.

Visionen "Ludvika 700" pekar främst ut två högtintressanta områden. Parkeringen vid Folkets Hus mitt i centrala Ludvika samt Väsmanstranden mellan sjön Väsman och Ludvikas stadskärna. Med en god planering kan här inrymmas 300-400 nya bostäder i hyresrätt, bostadsrätt och ägarlägenheter. På samma ytor kan lokaler för ökad handel, hotell mm skapas. Samtidigt kan också hundratals nya parkeringar i flera plan anläggas.

Att Ludvika idag står inför en expansion och tillväxt råder det en allmän enighet kring. I synnerhet är frågan om möjligheterna till att skapa fler bostäder högaktuell.

I ägardirektivet från Ludvika kommun uttrycker ägaren tydligt sin förväntan på bolaget.

"Syftet med bolagets verksamhet är att tillhandahålla goda bostäder, skapa balans mellan utbud och efterfrågan på den lokala bostadsmarknaden samt utveckla boendet i kommunen".

LudvikaHem lägger från och med 2014 i sin affärsplan fast en modell för hur en långvarigt hållbar investeringsplan är utformad.

I samråd med ägaren och hyresgästföreningen skall redovisas hur bolaget skall kunna medverka till en fortsatt nyproduktion över tid, med bibehållen soliditet och med en acceptabel hyresutveckling.

Pågående nybyggnation av 51 lägenheter

Första spadtaget för nybyggnation av 51 nya lägenheter i kvarteret Freja togs i juni.

Ett punkthus och ett loftgångshus kommer att vara färdigt för inflyttning i augusti respektive september 2013.

Detaljplanen för fastigheten tillåter nybyggnation av ett tredje hus. LudvikaHem genomför under våren 2013 upphandling av detta hus. Det tredje huset i kvarteret Freja är identiskt med det lamellhus som för närvarande är under uppförande. LudvikaHem äger den tänkta fastigheten för uppförandet. LudvikaHem har dessutom under 2012 förvärvat kvarteret Idun 7, en obebyggd fastighet i angränsande kvarter. Avsikten med detta förvärv är att säkerställa ytor för p-platser i framtiden. Beslut om

byggnation av det tredje huset förväntas tas i styrelsen för LudvikaHem innan sommaren 2013.

Bygglov kvarteret Heimdal 4 Engelbrekt galleria, Ludvika

LudvikaHem beviljades bygglov för projektet 2008-10-01, bygglovet följde gällande detaljplan för kvarteret som vann laga kraft 2008-09-25.

Bygglovet överklagades av ägaren till en angränsande fastighet men avslogs av Länsstyrelsen 2010-01-12.

Beslutet överklagades till Förvaltningsrätten, vilken bifaller överklagandet och upphäver bygglovet i dom 2011-05-06.

Domen överklagas av LudvikaHem och Ludvika kommun till Kammarrätten, vilken ändrar Förvaltningsrättens dom och fastställer Miljö- och byggnämnden i Ludvika kommuns bygglov i dom 2012-11-20.

När två blir ett

Från och med 1 januari 2013 ingår LudvikaHem i en fastighetskoncern där det kommunalt helägda bolaget GGAB är moderbolag och LudvikaHem dotterbolag.

GGAB har från samma datum övertagit totalt 83 medarbetare från Ludvika kommuns fastighetsavdelning. En ny gemensam organisation har bildats genom en sammanslagning av de tidigare två skilda organisationerna. Detta innebär att från och med 2013 upprättas koncernredovisning för de två bolagen.

I samband med att den nya organisationen bildats genomförs också ett byte av personal- och lönesystem, ekonomisystem och kontoplan. Ett stort massivt arbete som på sikt kommer att effektivisera bolagens administration.

Parallellt pågår från ägarens sida utredning om överföring av samtliga kommunens fastigheter till GGAB. Inledningsvis hyr moderbolaget GGAB in samtliga fastigheter genom kallhyra och hyr därefter tillbaka dem till kommunen inklusive drift, underhåll och service.

Under 2013 skall nya ägardirektiv upprättas från kommunen till GGAB och från GGAB till LudvikaHem.

Arbetet pågår också med att revidera och anta nya styrdokument för den nya fastighetskoncernen.

När två organisationer blir en sätts också ledarskapet på prov.

Ett utvecklingsprogram är därför fastlagt för de kommande 12 månaderna där organisationens nio personer med arbetsledande befattning genomgår en ledarskapsutveckling. Programmet innebär bl a att bättre lära känna sig själv och andra som chef och ledare, att utforma gemensamma riktlinjer kring etik och moral, att sätta gemensamma mål, att utveckla sin coaching och feedback samt att hitta gemensamma former för hur ledarskapet inom den nya organisationen skall vårdas och utvecklas. Tillsammans med styrelserna för de två bolagen skall också arbetet med gemensamma värderingar och värdegrunder påbörjas under 2013.

Att bygga en ny organisation är ett långsiktigt arbete. Sakta men säkert kommer nu en ny företagskultur att växa fram som formas efter oss, våra kunder, samarbetspartners och omgivningens krav och förväntningar. Förväntningar som ställs om en organisation som står väl rustad för en kommun i tillväxt, en organisation som svarar upp till kundernas krav på service, som lever upp till lagar och förordningar, som kan utföra ett ändamålsenligt och professionellt fastighetsföretagande och som utvecklar det goda och så viktiga medarbetarskapet i organisationen.

Tillsammans formar vi vår gemensamma framtid.

Resultat och ställning

Resultatet av bolagets verksamhet under 2012 samt dess ställning vid årets slut framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	11 929 162,30 kr
Årets resultat	<u>1 299 233,47 kr</u>
Summa	13 228 395,77 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen, 13 228 395,77 kr överförs i ny räkning

Flerårsjämförelse

Resultaträkningen, tkr	2012	2011	2010	2009	2008
Hysesintäkter	191 730	185 741	178 435	171 681	162 441
Övriga intäkter	5 980	5 939	7 439	7 068	6 821
Nettoomsättning	197 710	191 680	185 874	178 749	169 262
Driftkostnader	-109 359	-103 567	-106 181	-98 861	-92 672
Underhållskostnader	-42 965	-40 688	-37 647	-39 549	-32 636
Fastighetsskatt	-3 279	-3 245	-3 195	-2 750	-2 735
Driftnetto	42 107	44 180	38 851	37 589	41 219
Avskrivningar	-23 213	-23 268	-22 158	-20 199	-19 964
Jämförelsestörande poster	0	0	482	-334	-36
Finansiella intäkter	652	700	476	437	853
Finansiella kostnader	-18 642	-19 554	-14 151	-13 357	-22 376
Resultat efter finansnetto	904	2 058	3 500	4 136	-304

Balansräkningen, tkr	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Tecknat men ej inbetalt kapital			9 000		
Fastigheter, färdigställda	681 423	684 064	706 002	598 742	601 203
Övriga anläggningstillgångar	37 379	9 785	3 694	99 831	24 048
Övriga omsättningstillgångar	4 648	4 901	2 739	5 351	4 561
Likvida tillgångar	15 506	31 735	24 043	14 219	14 779
Summa tillgångar	738 956	730 485	745 478	718 143	644 591
Eget kapital	102 919	101 620	100 082	73 890	70 858
Uppskjutna skatteskulder	2 343	3 541	3 965	2 657	1 553
Räntebärande skulder	570 000	570 000	600 000	594 260	528 560
Räntefria skulder	63 694	55 324	41 431	47 336	43 620
Summa skulder och eget kapital	738 956	730 485	745 478	718 143	644 591

Fastighetsuppgifter 31 dec (exkl. hus avställda i malpåse)	2012	2011	2010	2009	2008
Antal bostäder	3 135	3 123	3 120	3 107	3 112
Antal möblerade bostäder Backgården 1)	55	55	55	55	55
Antal lokaler	355	325	324	316	314
Antal garageplatser	647	645	645	640	640
Antal parkeringsplatser	1 495	1 487	1 488	1 484	1 455
Summa uthyrningsobjekt	5 687	5 635	5 632	5 602	5 576
Area bostäder, m2	194 248	193 765	193 638	192 668	192 344
Area möblerade bostäder Backgården 1)	1 426	1 426	1 426	1 426	1 426
Area lokaler, m2	27 596	27 394	27 530	24 117	23 814
Area garage, m2	9 887	9 870	9 870	9 795	10 403
Summa bostads- och lokalarea, m2	233 157	232 455	232 464	228 006	227 987

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Likviditet %	33	67	66	47	51
Soliditet %	13,9	13,9	13,6	10,3	11,0
Antal outhyrda bostäder 31/12	65	86	78	91	152
Outhyrda bostäder %	2,1	2,8	2,5	2,9	4,9
Flyttningsfrekvens %	24	23	25	26	29
Årsanställda, antal	51	52	51	51	51
Bostadshyra kr/m2	894	877	844	840	815
Driftkostnad kr/m2	470	446	461	436	405
Underhållskostnad bostäder kr/m2	120	108	110	113	106
Underhållskostnad övrigt kr/m2	84	85	70	78	53
Driftnetto kr/m2	181	190	169	166	180

1) Möblerade lägenheter för korttidsuthyrning
Definition av nyckeltal framgår av not 25

LudvikaHem AB
Årsredovisning för 2012

RESULTATRÄKNING, Tkr	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	191 730	185 741
Övriga förvaltningsintäkter	2	<u>5 980</u>	<u>5 939</u>
Summa nettoomsättning		197 710	191 680
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	3	- 109 359	- 103 567
Underhållskostnader		- 42 965	- 40 688
Fastighetsskatt		- 3 279	- 3 245
Avskrivningar	4	<u>- 23 213</u>	<u>- 23 268</u>
Summa fastighetskostnader		- 178 816	- 170 768
Rörelseresultat	5, 6	18 894	20 912
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter från övriga finansiella anläggningstillgångar		9	4
Övriga ränteintäkter		643	696
Räntekostnader		-18 642	- 19 554
Resultat efter finansiella poster		904	2 058
Skatt	7	395	- 520
Årets resultat		1 299	1 538

LudvikaHem AB
Årsredovisning för 2012

BALANSRÄKNING, Tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	8	601 447	604 590
Mark	9	82 434	79 448
Markanläggningar	10	22	26
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 733	2 107
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	<u>32 675</u>	<u>7 216</u>
		718 311	693 387
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	110	110
Andra långfristiga fordringar	14	<u>381</u>	<u>352</u>
		491	462
Summa anläggningstillgångar		718 802	693 849
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Förnödenheter och förråd		821	773
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och andra kundfordringar		1 208	829
Övriga fordringar		582	623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>2 037</u>	<u>2 676</u>
		3 827	4 128
Kassa och bank	16	15 506	31 735
Summa omsättningstillgångar		20 154	36 636
Summa tillgångar		738 956	730 485

LudvikaHem AB
Årsredovisning för 2012

BALANSRÄKNING, Tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	17		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		31 000	31 000
Uppskrivningsfond		25 386	26 086
Reservfond		<u>33 305</u>	<u>33 305</u>
		89 691	90 391
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		11 929	9 691
Årets resultat		<u>1 299</u>	<u>1 538</u>
		13 228	11 229
Summa eget kapital		102 919	101 620
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	18	<u>2 343</u>	<u>3 541</u>
Summa avsättningar		2 343	3 541
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	570 000	570 000
Skulder till Ludvika kommun	20	<u>1 266</u>	<u>1 012</u>
Summa långfristiga skulder		571 266	571 012
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		38 209	25 960
Skatteskulder		906	1 073
Övriga kortfristiga skulder		1 216	1 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	<u>22 097</u>	<u>26 052</u>
Summa kortfristiga skulder		62 428	54 312
Summa eget kapital och skulder		738 956	730 485
Ställda säkerheter	22	-	-
Ansvarsförbindelser	23	319	314

LudvikaHem AB
Årsredovisning för 2012

KASSAFLÖDESANALYS, Tkr	Not	2012	2011
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat efter finansiella poster		904	2 058
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	24	<u>23 215</u>	<u>23 290</u>
		24 119	25 348
Betald inkomstskatt		<u>- 945</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		23 174	25 348
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-) / minskning(+) av varulager		- 48	- 245
Ökning(-) / minskning(+) av rörelsefordringar		300	- 1 916
Ökning(+) / minskning(-) av rörelseskulder		<u>8 259</u>	<u>12 696</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		31 685	35 883
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Utbetalning för förvärv av fastigheter		- 47 745	- 7 257
Utbetalning för förvärv av inventarier		- 393	- 639
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		- 29	260
Inbetalning från försäljning av inventarier		<u>0</u>	<u>192</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 16 482	- 7 444
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		253	253
Amortering av lån		0	- 30 000
Nyemission		<u>0</u>	<u>9 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		253	- 20 747
Årets kassaflöde		-16 229	7 692
Likvida medel vid årets början		31 735	24 043
Likvida medel vid årets slut		15 506	31 735

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER **(Alla belopp i tkr)**

Allmänna redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Kostnader för Central administration och försäljning är av ringa betydelse med hänsyn till kravet på rättvisande bild varför dessa kostnader sammanslagits med Fastighetskostnader.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Intäkterna redovisas netto efter moms och rabatter.

Skatt

Bolaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2001:1 Inkomstskatter. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas genom att temporära skillnader på balansdagen mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder multipliceras med aktuell skattesats.

Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Varulager

Varulagret värderas, med tillämpning av först- in först- ut principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på balansdagen. För homogena varugrupper tillämpas kollektiv värdering.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	50
Byggnader, standardhöjande åtgärder	5-25
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal), d v s leasingavgifter kostnadsförs löpande.

Kassaflödesanalys

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

- den löpande verksamheten
- investeringsverksamheten och
- finansieringsverksamheten

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

LudvikaHem AB
Årsredovisning för 2012

Not 1	Hysesintäkter, brutto	2012	2011
	Bostäder	174 910	169 987
	Lokaler	26 517	25 549
	Övrigt	<u>5 831</u>	<u>5 639</u>
	Summa	207 258	201 175
	Avgår outhyrda objekt		
	Bostäder	- 4 676	- 5 004
	Lokaler	- 2 454	- 1 724
	Övrigt	<u>-948</u>	<u>- 861</u>
	Summa	- 8 078	- 7 589
	Avgår hyresrabatter		
	Bostäder	- 4087	- 4 816
	Lokaler	-742	- 459
	Övrigt	<u>- 24</u>	<u>- 22</u>
	Summa	- 4 853	- 5 297
	Avgår hyror egna objekt	<u>- 2 597</u>	<u>- 2 548</u>
	Summa hysesintäkter, netto	<u>191 730</u>	<u>185 741</u>

Byggnader som är tagna ur förvaltningen och är i sk malpåse redovisas varken som hysesintäkter eller som outhyrda objekt. Däremot har dessa byggnader vissa kostnader som ingår i fastighetskostnaderna.

Not 2	Övriga förvaltningsintäkter	2012	2011
	Ersättningar och intäkter från hyresgäster	1 290	817
	Fakturerade kostnader	477	456
	Externt sålda tjänster	3 801	4 309
	Övriga förvaltningsintäkter	<u>412</u>	<u>357</u>
	Summa övriga förvaltningsintäkter	<u>5 980</u>	<u>5 939</u>

Not 3	Driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsskötsel och städ	18 099	18 783
	Reparationer	10 123	10 456
	Vatten	10 325	10 079
	Elavgifter fastigheter	6 585	6 468
	Sophantering	3 627	3 557
	Uppvärmning	26 615	23 560
	Administration	17 029	16 525
	Övriga driftkostnader	<u>16 956</u>	<u>14 139</u>
	Summa driftkostnader	<u>109 359</u>	<u>103 567</u>

I posterna Fastighetsskötsel och städ samt Administration ingår leasingkostnad med	431	320
--	-----	-----

Not 4	Planenliga avskrivningar		
	Materiella anläggningstillgångar	2012	2011
	Byggnader	22 443	22 263
	Markanläggningar	5	5
	Inventarier	<u>765</u>	<u>1 000</u>
	Summa avskrivningar	<u>23 213</u>	<u>23 268</u>

LudvikaHem AB
Årsredovisning för 2012

Not 5	Personal	2012	2011
	<u>Medelantal anställda, könsfördelning i styrelse och ledningsgrupp</u>		
	Anställda		
	Totalt	51	52
	Varav män	32	34
	Styrelseledamöter		
	Totalt	7	8
	Varav män	5	6
	VD och andra ledande befattningshavare		
	Totalt	4	4
	Varav män	3	3
 Not 6	 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	 2012	 2011
	<u>Styrelse och verkställande direktör</u>		
	Lön	985	940
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	<u>553</u>	<u>533</u>
	Summa styrelse och verkställande direktör	1 538	1 473
	Varav pensionskostnader enligt avtal	190	190
	<u>Övriga anställda</u>		
	Lön	16 121	15 162
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	<u>5 992</u>	<u>5 697</u>
	Summa övriga anställda	<u>22 113</u>	<u>20 859</u>
	Varav pensionskostnader enligt avtal	1 051	863
	För styrelsen finns inga avtal om pensioner. VD, Ulf Rosenqvist, har tjänstepensionsrätt enligt ITP-planen. Vid uppsägning från företagets sida har VD rätt till avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.		
	<u>Ersättning till revisorer</u>	2012	2011
	KPMG		
	Revisionsuppdrag	69	113
	andra uppdrag	147	69
	biträde lekmannarevision	25	12
	Lekmannarevisorer		
	granskningsuppdrag	<u>7</u>	<u>7</u>
		<u>248</u>	<u>201</u>
 Not 7	 Skatt på årets resultat	 2012	 2011
	Årets skatt	- 802	- 944
	Uppskjuten skatt	<u>1 197</u>	<u>424</u>
		<u>395</u>	<u>- 520</u>

LudvikaHem AB
Årsredovisning för 2012

Not 8	Byggnader	2012	2011
	Ingående anskaffningsvärden	969 339	969 011
	Årets förändringar		
	- Inköp	555	328
	- Omklassificeringar	<u>18 745</u>	<u>-</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	988 639	969 339
	Ingående avskrivningar	- 378 550	- 357 237
	Årets förändringar		
	- Avskrivningar	<u>- 21 493</u>	<u>- 21 313</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	- 400 043	- 378 550
	Ingående uppskrivningar	13 801	14 750
	Årets förändringar		
	- Avskrivningar	<u>- 950</u>	<u>- 949</u>
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	12 851	13 801
	Utgående restvärde enligt plan	<u>601 447</u>	<u>604 590</u>
	Taxeringsvärden för byggnader	557 229	553 499
Not 9	Mark	2012	2011
	Ingående anskaffningsvärden	50 237	50 237
	Årets förändringar		
	- Inköp	<u>2 986</u>	<u>-</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 223	50 237
	Ingående uppskrivningar	29 211	29 211
	Årets förändringar		
	-Nedskrivning på uppskrivet belopp	<u>-</u>	<u>-</u>
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	29 211	29 211
	Utgående restvärde enligt plan	<u>82 434</u>	<u>79 448</u>
	Taxeringsvärden för mark	114 475	113 995

LudvikaHem AB
Årsredovisning för 2012

Not 10	Markanläggningar	2012	2011
	Ingående anskaffningsvärden	90	90
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90	90
	Ingående avskrivningar	- 64	- 60
	Årets förändringar		
	- Avskrivningar	<u>- 4</u>	<u>- 4</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	- 68	- 64
	Utgående restvärde enligt plan	<u>22</u>	<u>26</u>
Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2012	2011
	Ingående anskaffningsvärden	8 876	8 633
	Årets förändringar		
	- Inköp	393	639
	- Försäljningar och utrangeringar	<u>- 4</u>	<u>- 396</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 265	8 876
	Ingående avskrivningar	- 6 769	- 5 950
	Årets förändringar		
	- Försäljningar och utrangeringar	2	181
	- Avskrivningar	<u>- 765</u>	<u>- 1 000</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	- 7 532	- 6 769
	Utgående restvärde enligt plan	<u>1 733</u>	<u>2 107</u>
Not 12	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2012	2011
	Ingående balans	7 216	288
	Under året nedlagda kostnader	44 721	6 928
	Omklassificeringar	<u>-19 262</u>	<u>-</u>
	Utgående balans	<u>32 675</u>	<u>7 216</u>
Not 13	Långfristiga värdepappersinnehav	2012	2011
	Ingående anskaffningsvärden	110	110
	Utgående restvärde enligt plan	<u>110</u>	<u>110</u>
Not 14	Andra långfristiga fordringar	2012	2011
	Ingående anskaffningsvärden	352	613
	Årets förändringar		
	- Tillkommande fordringar	235	145
	- Avgående fordringar	-	- 223
	- Omklassificeringar	<u>-206</u>	<u>- 183</u>
	Utgående restvärde enligt plan	<u>381</u>	<u>352</u>
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
	Förutbetald ränta, förtidsinlösta ränteswappar	1 074	1 941
	Övriga poster	<u>963</u>	<u>735</u>
	Summa	<u>2 037</u>	<u>2 676</u>

LudvikaHem AB
Årsredovisning för 2012

Not 16	Kassa och bank	2012	2011
	Kassa och bank	281	40
	Koncernkonto, Ludvika kommun	<u>15 225</u>	<u>31 695</u>
	Summa	<u>15 506</u>	<u>31 735</u>

Not 17	Förändring av eget kapital	2012	2011
	Bundet eget kapital		
	<u>Aktiekapital</u>		
	Belopp vid årets ingång	<u>31 000</u>	<u>31 000</u>
	Belopp vid årets utgång	<u>31 000</u>	<u>31 000</u>
	<u>Uppskrivningsfond</u>		
	Belopp vid årets ingång	26 086	26 786
	Överföring till fritt eget kapital	- 700	- 700
	Belopp vid årets utgång	<u>25 386</u>	<u>26 086</u>
	<u>Reservfond</u>		
	Belopp vid årets ingång	<u>33 305</u>	<u>33 305</u>
	Belopp vid årets utgång	<u>33 305</u>	<u>33 305</u>
	Summa bundet eget kapital vid årets utgång	<u>89 691</u>	<u>90 391</u>
	Fritt eget kapital		
	Belopp vid årets ingång	11 229	8 991
	Förändring av uppskrivningsfond	700	700
	Årets resultat	<u>1 299</u>	<u>1 538</u>
	Summa fritt eget kapital vid årets utgång	<u>13 228</u>	<u>11 229</u>

Villkorat aktieägartillskott enligt beslut i Kf 1995-12-06

9 000	9 000
-------	-------

Aktiekapitalet består av 310 000 aktier.

Not 18	Avsättningar för uppskjuten skatt	2012	2011
	Byggnader och mark	9 254	11 538
	Markanläggningar	- 1 556	- 2 041
	Balanslånepost	- 1 141	- 1 459
	Byggnader	<u>- 4 214</u>	<u>- 4 497</u>
		<u>2 343</u>	<u>3 541</u>

Bolagets uppskjutna skatteskuld, 9 254 tkr, hänför sig i sin helhet till uppskrivningar av byggnader och mark. Utöver redovisad avsättning har bolaget andra temporära skillnader där de uppskjutna skattefordringarna inte bedöms kunna utnyttjas i en nära framtid och därför inte bokförts. I den sk fastighetsfällan har bolaget 2005 och 2007 redovisat realisationsförluster på sammanlagt 29 271 tkr motsvarande ej bokförd uppskjuten skattefordran på 7 698 tkr. I händelse av att dessa fordringar helt eller delvis kan utnyttjas i framtiden kommer intäktsföring att ske när utnyttjandet inträffar.

Not 19	Långfristiga skulder	2012	2011
	Fastighetslån	570 000	570 000
	Skulder till ägaren	<u>1 266</u>	<u>1 012</u>
	Summa	<u>571 266</u>	<u>571 012</u>

Avtalad checkräkningskredit på koncernkonto 10 000 (10 000). Outnyttjad på balansdagen.

LudvikaHem AB
Årsredovisning för 2012

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i 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.

För att säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas långa kreditavtal med bolagets långivare.

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 395 000 (395 000) tkr. Per bokslutsdagen finns ett undervärde på 34 581 (27 183) tkr.

Undervärdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (s k ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t o m sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Som ett led i en aktiv hantering av ränteriskerna förekommer förtida avslut av ränteswapavtal. De över- och undervärden som realiseras vid sådana avslut periodiseras över den genomsnittliga räntebindningstid som den totala skuldportföljen har vid varje avslutstillfälle. För verksamhetsåret 2012 har detta medfört att de finansiella kostnaderna minskats med 606 tkr.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 5,50 (5,30) år och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 3,09 (3,39) %.

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

	2012	2011
Inom 1 år	175 000	225 000
Inom 1-2 år		-
Inom 2-3 år		-
Inom 3-4 år		-
Inom 4-5 år		-
Inom 5-6 år	85 000	-
Inom 6-7 år		85 000
Inom 7-8 år	30 000	-
Inom 8-9 år	230 000	30 000
Inom 9-10 år	50 000	230 000
Summa	570 000	570 000

Av långfristiga skulder förfaller 200 759 (201 013) tkr till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 20 Kommunen hyr del av en byggnad som har iordningställt till ensamkommande flyktingbarn. Skulden per 2012-12-31 avser hyrestillägg för eventuell återställning, till vanliga bostäder, av denna ombyggnad. Hyrestillägget löper till och med 2017-10-31 med 253 tkr per år.

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012	2011
	Upplupna personalkostnader	1 838	1 811
	Upplupna räntekostnader	6 148	5 215
	Förskottsbetalda hyror	11 900	14 001
	Realiserat resultat, förtidsinlösta ränteswappar	1 874	3 348
	Övriga poster	337	1 677
	Summa	22 097	26 052

Not 22 **Ställda säkerheter**

Ludvika kommun har, i december 2012, beslutat att teckna borgen på lån för maximalt 800 000 tkr. Borgensåtagandet uppgick 2012-12-31 till 570 000 (570 000) tkr. Bolaget har till kommunen förbundit sig att inte belåna de pantbrev som skulle ha lämnats som säkerhet om borgen ej erhållits.

LudvikaHem AB
Årsredovisning för 2012

Not 23	Ansvarsförbindelser	2012	2011
	Garantiförbindelse Fastigos garantifond	<u>319</u>	<u>314</u>
	Summa	<u>319</u>	<u>314</u>
Not 24	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2012	2011
	Av- och nedskrivningar	23 213	23 268
	Realisationsvinst (-) förlust (+) från sålda anläggningstillgångar	<u>2</u>	<u>22</u>
	Summa	<u>23 215</u>	<u>23 290</u>
Not 25	Definitioner		
	Likviditet %		
	Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.		
	Soliditet %		
	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.		
	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.		
	Bostadshyra kr/m²		
	Genomsnittlig hyra per kvadratmeter bostadsyta den 31 december respektive år.		
	Driftkostnad kr/m²		
	Driftkostnad per kvadratmeter under året genomsnittlig bostads- och lokalarea.		
	Underhållskostnad bostäder kr/m²		
	Underhållskostnad för bostäder per kvadratmeter under året genomsnittlig bostadsarea.		
	Underhållskostnad övrigt kr/m²		
	Kostnad för gemensamt underhåll per kvadratmeter under året genomsnittlig bostads- och lokalarea.		
	Driftnetto kr/m²		
	Driftnetto per kvadratmeter under året genomsnittlig bostads- och lokalarea.		

LUDVIKA den 7 mars 2013

Sören Finnström

Monika Åhlén

Jan Willner

Torbjörn Tomtlund

Eva-Lena Gunningberg

Ulf Rosenqvist, VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 mars 2013
KPMG AB

Margareta Sandberg
Godkänd revisor



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