

# ÅRSREDOVISNING 2013

---



Flens Bostads AB

borta bra men hemma bäst  
Org.nr 556154-4866

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

\*\*\*\*\*

	Sid
VD HAR ORDET	
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	1-6
RESULTATRÄKNING	7
BALANSRÄKNING	8-9
KASSAFLÖDESANALYS	10
NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING	11-20
REVISIONSBERÄTTELSE	21

## **VD HAR ORDET**

Även 2013 blev ett bra år för Flens Bostads AB ur ett ekonomiskt perspektiv ! De främsta anledningarna är att vakanserna varit fortsatt sjunkande, att vi haft få större vatten- eller brandskador och att det varit en relativt varm och snöfattig vintersäsong som i sin tur bidragit till ganska låga kostnader för värme och snöröjning.

2013 är annars ett år som inte innehållit så stora investeringar eller färdigställda satsningar. Året som gått har istället präglats av fortsatt arbete med underhåll och energisparåtgärder men också av projekteringar och planer för kommande satsningar, det handlar då framför allt om ombyggnader men kanske också om att på sikt kunna bygga något nytt för våra äldre kommuninvånare.

En hel del arbete har också lagts på planeringen inför de ändringar som kommer beträffande vår redovisning. Under 2014 ska våra anläggningstillgångar delas upp på olika komponenter och ett värde åsätts varje sådan del. Exakt hur detta ska gå till är ännu ganska oklart och ännu mera oklart är hur detta kommer att påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden.

Arbetet med att ta fram en tydligare hyressättning har också fortsatt tillsammans med Hyresgästföreningen. Vi har nu kommit en bra bit på väg och är överens om vilka faktorer som ska påverka hyran framöver. Det som återstår att enas om är hur mycket varje individuell faktor ska tillåtas påverka hyran och det arbetet hoppas jag vi ska kunna slutföra under 2014. Det sammanlagda resultatet av denna hyresöversyn kommer inte att innebära några hyreshöjningar för Flens Bostads AB men helt klart är att vissa boende kommer att få höjningar liksom andra kommer att få motsvarande sänkningar av sin hyra. De justeringar som ska göras kommer dock att ske i en försiktig takt så att det inte blir för stora omvälvningar på en gång, mer om detta under året som kommer !

*Avslutningsvis: som vanligt mitt tack till hyresgästerna, personalen och styrelsen för det år som gått !*

**Arne Fältin**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Flens Bostads AB avger härmed årsredovisning över bolagets räkenskaper och förvaltning för år 2013.

### Allmänt om verksamheten

Företagets affärsidé är att äga och förvalta bostads- och lokalfastigheter. Bolaget har sitt verksamhetsområde inom Flens kommun. Styrelsen för Flens Bostads AB antog i december 2001 i samband med antagandet av den nya affärsplanen följande vision för bolaget: "Flens Bostads AB, som ägare och förvaltare med en självständig ekonomi, ska vara ett flexibelt och framtidsinriktat företag som kan rekommenderas till andra av såväl hyresgäster, brukare, anställda och ägaren"

Sammanfattningsvis ska alltså Flens Bostads AB:

- *Vara ett flexibelt och framtidsinriktat företag som ständigt arbetar för att möta framtidens krav på boende och förvaltning*
- *Vara en tillgång för ägaren även i motgångsperioder*
- *Ha en god ekonomi*
- *Kunna rekommenderas till andra av hyresgäster, brukare, egen personal och ägaren*

Affärsplanen har sedan december 2001 reviderats ett antal gånger under 2002-2013 men visionen enligt ovan ligger fast.

Sammanfattningsvis kan man säga att bolagets affärsplan den närmaste 10-årsperioden till stor del är inriktad på att rusta upp bolagets fastigheter och utföra olika former av fastighetsunderhåll. Under 2014 ska möjligheterna att bygga någon form av bostäder för äldre hyresgäster undersökas. Fr o m hösten 2003 ingår också som en bilaga till affärsplanen en separat marknadsplan som antagits av styrelsen. Denna har reviderats under 2013 och det har utsetts en särskild grupp inom bolagsstyrelsen som tillsammans med den marknads-ansvarige ska bearbeta olika förslag till marknadsaktiviteter m m.

### Ägare

Flens Bostads AB ägs till 100 % av Flens Kommun.



## Styrelse

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige i Flens kommun och har sedan bolagsstämman i april haft följande sammansättning:

### Ordinarie

Ebbe Näslund	s	Ordförande
Bengt Eriksson	kd	Vice ordförande
Kaj Johansson	v	
Daniel Ljungkvist	s	
Tomas Andersson	m	
Else-Britt Carisson	s	
Tage Persson	c	

### Styrelsesuppleanter

Lisbeth Gustafsson	s
Ahmed Dahir	v
Terese Larsson	s
Therese Palm	m
Daniel Danon	s
Anders Johansson	c
Stig Carstensen	fp

### Personalrepresentanter

Lars Kvarnström	Fastighetsanställdas Förbund
Ewy Fredriksson	Vision

### Sammanträden

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls den 22 april 2013. Personalrepresentanterna har varit närvarande under året vid samtliga sammanträden.

### Verkställande direktör

Arne Fältin är verkställande direktör sedan 1998-11-18.

### Revisorer

#### Ordinarie

Peter Söderman, aukt revisor Öhrlings PriceWaterhouseCoopers

#### Lekmannarevisor

Marina Östmark	m
Percy Andersson	s

#### Suppleanter

Ulrika Klacksell, aukt revisor Öhrlings PriceWaterhouseCoopers

#### Lekmannarevisor suppleant

Bo Sandgren	A2
Stig Karlsson	c

R

### Beredningsutskott

Beredningsutskottet består av följande ledamöter:

Ebbe Näslund, Bengt Eriksson, Kaj Johansson samt VD Arne Fältin.

Styrelsen har under 2009 uttalat att det är möjligt att vid behov adjungera andra personer till beredningsutskottet, t ex vid sjukfrånvaro. Denna möjlighet har ej använts under 2013.

### Organisationsanslutning

Företaget är medlem i

SABO	Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
Fastigo	Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation

### Händelser av väsentlig betydelse

Flens Bostads AB fick vid bolagsstämman i juni 2011 ett nytt ägardirektiv. Som en del av direktivet fick bolaget samtidigt ett avkastningskrav som innebär att bolaget ska generera ett resultat som är minst två % av marknadsvärdet på bolagets fastigheter uttryckt som vinst efter korrigering för räntekostnader och jämförelsestörande poster. Extern värdering av bolagets fastigheter blev klar under de första månaderna 2012 och visade att värdet uppgick till ca 465 000 tkr, ca 100 000 tkr över det bokförda värdet. Denna värdering har under 2013 schablonmässigt uppdaterats till ett marknadsvärde av ca 479 000 tkr. Värderingen och gällande avkastningskrav innebär att Flens Bostads AB 2013 genererar ett resultat som faller inom ramen för ägardirektivets krav.

Individuell mätning av vatten och varmvatten är förhandlat med Hyresgästföreningen och ska på försök införas på Villagatan 5 under 2014. Utbyte av äldre belysning till modernare LED-armaturer m m har genomförts på många olika platser i beståndet. Även andra energispar-åtgärder har genomförts under året.

Under 2013 återköpte Flens Bostads AB fastigheten Flenmo 3:30 i Hälleforsnäs där tidigare huset med adress Grönviksvägen 6 stod. Anledningen är att det på tomten finns borrhål för den värmepumpanslaggning som är gemensam för hela kvarteret.

Tillsammans med Hyresgästföreningen i Flen har Flens Bostads AB under året fortsatt översynen av hyressättningen i hela beståndet. Syftet är att se över alla eventuella skevheter och brister så att vi på sikt ska få en tydligare hyra för alla boende. Projektet kommer att sträcka sig över flera år. Under 2013 har parterna enats om vilka parametrar som ska vara hyrespåverkande men ännu återstår att fastställa deras individuella värde för hyressättningen. Under början av 2014 kommer det att skickas ut en lägenhetsdeklaration till samtliga hyresgäster där bostadens olika hyrespåverkande faktorer listas upp.

I slutet av 2012 upphörde förvaltningsavtalet med Flens kommun och Flens kommunägda fastighetsbolag avseende förvaltningen av deras fastigheter. Detta medförde kostnader för ändrad organisation och övertalighet. Dessa kostnader belastade av försiktighetsskäl resultatet för 2012 med 740 tkr. Under 2013 genomfördes de beslutade organisationsförändringarna och samtidigt har två personer anställts med så kallade "Nystartsjobb" för att sköta städningen i delar av beståndet i Flens tätort.



Vakansgraden när det gäller lägenheter och lokaler har under 2013 förbättrats jämfört med 2012. Sammantaget har den uteblivna intäkten för vakanta uthyrningsobjekt minskat med ca 300 tkr jämfört med föregående år.

Under 2013 har Flens Bostads AB liksom Flens kommun bytt telefonväxel och därmed också fått nya telefonnummer. I slutet av året inleddes också utbytet av det handdatorsystem som används för arbetsorderhanteringen och felanmälan. Detta arbete beräknas vara färdigställt under våren 2014.

2014 kommer också att präglas av arbetet med att förändra bolagets redovisning av anläggningstillgångarna (de så kallade K3-reglerna) som ska delas upp i olika komponenter med olika långa avskrivningstider. Det är ännu oklart hur det nya regelverket kommer att påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden.

Under 2014 planeras också för ombyggnad av Salstagatan 16 i Flens tätort till kontor för Flens Kommuns Socialförvaltning och för Landstinget. Ombyggnaden kräver dock planändring, vilket innebär att tidplanen är osäker.

## Personal

Antalet anställda uppgår vid årets slut till 22 (22) personer, varav en person arbetar deltid. Under de närmaste åren kommer bolaget att ha ett antal pensionsavgångar. Arbetet med att möta denna situation pågår och samtidigt undersöks möjligheterna att återta vissa delar av verksamheten i egen-regi.

## Sjukfrånvaro

Personalens sjukfrånvaro specificeras inte i åldersgrupper och kön då vissa grupper är mindre än 10 anställda. Frånvaron fördelar sig enligt följande:

	2012	2013
Total sjukfrånvaro	2,3 %	2,5 %
Varav långtidssjukfrånvaro	41 %	54 %

## Arbetsmiljö/Elsäkerhet

Flens Bostads AB har en av styrelsen antagen arbetsmiljöpolicy och dessutom av ledningen fastställda arbetsmiljömål inkl handlingsplaner för att nå dessa mål. Arbetet med att vidareutveckla arbetsmiljö- och elsäkerhetsarbetet pågår stadigt.

## Friskvård

Som ett led i bolagets friskvårdssatsning har samtliga anställda erbjudits möjlighet att bedriva friskvård. Flens Bostads AB har också tidigare genomfört föreläsningar och annan information om sambanden mellan kost, motion, stress, livskvalitet och hälsa. Dessa föreläsningar har i regel den lokala företagshälsövarlden ansvarat för.

R

### Fastighetsbeståndet

Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler utgör vid årets slut till 128 479 kvadratmeter i totalt 65 fastigheter, där 49 fastigheter är belägna i Flen. Övriga fastigheter ligger i Malmköping, Mellösa och Hälleforsnäs. Antalet bostadslägenheter uppgår till 1 730 vid årets slut (1 741). Fastigheten Flenmo 3:30 i Hälleforsnäs med en obebyggd tomt har återköpts av Flens kommun under 2013.

### Investeringar

Investeringar i fastighetsbeståndet uppgår till 2 353 tkr och består till största delen av tillval som hyresgästerna gjort.

### Underhåll

Årets underhåll och reparation av egna fastigheter uppgår till 25 145 tkr. Motsvarande belopp för 2012 var 22 493 tkr.

- Målnings- och tapetseringsåtgärder
- Reparation och utbyte av rör och rörstammar
- Fönsterbyten och fönsterrenoveringar
- Byten av garageportar
- Fasadrenoveringar
- Takarbeten

### Uthyrning

Arbetet med att minska vakansgraden i lägenhetsbeståndet bedrivs på många olika sätt, nedan följer några exempel:

- Vår hemsida [www.flensbostad.se](http://www.flensbostad.se) har under början av 2009 omarbetats samtidigt som ett nytt marknadssystem tagits i bruk.
- Vår hyresgästtidning BO utkommer med 3-4 nummer/år. Där informerar vi löpande om vad som händer i bolaget och vi presenterar också aktiviteter för hyresgästerna.

Andelen vakanta uthyrningsbara lägenheter uppgår till 3,8 % i december 2013 (4,3 %).

Varmhyran för bostäder och lokaler höjdes 2013-01-01 med 1,75 % för bostäder och lokaler, kallhyran höjdes med 1,5 %. 2014-01-01 höjdes både varm- och kallhyran för bostäder med 1,75 % och alla lokaler med förhandlingsklausul med 1,95 %. Garage, carportar, p-platser och förråd höjdes med 10-25 kr per månad.

### Finansiering och övriga risker

Företaget följer den finanspolicy styrelsen antagit. I denna policy framgår att bolaget ska jobba vidare med olika former av så kallade finansiella derivatinstrument och att risknivån ska hanteras genom att inte ha för kort räntebindningstid och genom att inte ha för få långivare eller att en långivare har för stor del av lånestocken (undantag för Kommuninvest). Fastighetslånen uppgick vid årsskiftet 2013-12-31 till 278 400 tkr (290 665 tkr). Genomsnittsräntan för fastighetslånen inklusive finansiella derivatinstrument var 2013 3,08 % (2,95 %) exklusive borgensavgifter. Räntebindningstiden var vid årets slut 5,13 år (5,61 år)





Riskerna i bolagets hantering av finansiella instrument och lån hanteras främst genom att se till att upprättad finanspolicy efterlevs. Denna efterlevnad rapporteras vid varje styrelsemöte.

Övriga risker handlar huvudsakligen om affärsrisker (vakanser, hyresnivåer, energipriser etc), fastighetsrisker (skador som bränder, vattenskador etc), kreditrisker (risken för att kunderna inte kan betala eller att leverantörerna inte kan leverera), politiska risker (risken att staten eller annan myndighet fattar lagar eller beslut som medför konsekvenser för bolaget) samt risk för förtroendeskada (mutor och bestickning, LOU etc).

Dessa risker hanteras främst genom att ständigt bevaka utvecklingen av vakanserna och genom att anpassa budget och investeringar efter det aktuella läget, genom att följa av styrelsen antagen Affärs- och Marknadsplan, genom att se till att ha fastigheterna fullvärdesförsäkrade mot olika typer av skador, genom att göra systematiska kreditbedömningar/kredituppföljningar av våra kunder/leverantörer, genom att stadigt följa utvecklingen inom lagstiftningsområdet och genom att utbilda personalen i etik och moral. Under 2012 antogs en särskild internkontrollplan som följs löpande på styrelsemötena och som har reviderats i slutet av 2013. Under samma år antogs också en policy mot mutor och bestickning och det har genomförts en utbildning för styrelsen och all personal inom området.

### Samhällsnyttan

I Flens Bostads AB:s roll som kommunägt aktiebolag ingår att tillhandahålla olika former av samhällsnyttiga tjänster och produkter. Bland dessa kan nämnas särskilt boende för äldre och för omsorgsverksamheten men också vanligt boende riktat till äldre hyresgäster (som exempel kan nämnas att Flens Bostads AB har ca 25 % lägenheter med hiss eller på annat sätt tillgängliga). Flens Bostads AB har också under de senaste åren satsat en hel del på trygghetsskapande åtgärder såsom bättre lås och förråd, porttelefoner och kodlås, bättre belysning etc. Det ska dock också nämnas att den nya lagstiftningen för allmännyttiga bostadsföretag numera sätter större fokus på affärsmässighet än på samhällsnytta.

### Ekonomi

Årets resultat uppgår till kr 2 465 902:05 kr (kr 4 167 623:43). Anledningen till det förhållandevis goda resultatet beror främst på minskade vakanser, minskade kostnader för försäkringsskador och på en relativt varm och snöfri vintersäsong. Verksamheten och den ekonomiska ställningen redovisas i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys. Budget för 2014 är antagen för att ge ett resultatmässigt överskott i nivå med vad ägardirektivets avkastningskrav beräknas kräva.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:

Balanserad vinst	188 822:68
Årets vinst	<u>2 465 902:05</u>
	2 654 724:73

Att i ny räkning balansera 2 654 724:73kr

## Resultaträkning

Belopp i tkr

Not  
1

		2013	2012
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	103 605	100 524
Övriga rörelseintäkter		0	724
Övriga förvaltningsintäkter	3	2 444	34 738
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>106 049</b>	<b>135 986</b>
Fastighetskostnader			
Drift	4	-61 687	-92 178
Underhåll		-15 910	-13 458
Fastighetsskatt		-2 044	-2 438
Avskrivning	5	-11 554	-11 498
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-91 195</b>	<b>-119 572</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>14 854</b>	<b>16 414</b>
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>			
Avskrivning	5-6	-73	-73
Övrigt		-3 092	-2 960
<b>Rörelseresultat</b>	7-12	<b>11 689</b>	<b>13 381</b>
Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter	13	183	286
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-9 406	-9 503
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 466</b>	<b>4 168</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 466</b>	<b>4 168</b>

R

**Balansräkning**

Not

Belopp i tkr

Tillgångar		2013-12-31	2012-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	15:1,16	301 768	307 032
Mark	15:2,16	44 535	44 326
Markanläggning	15:3	5 111	5 630
Byggnadsinventarier	15:4	23	48
Maskiner och inventarier	15:5	500	1 012
Pågående ny- och ombyggnader	15:6	89	3 383
		<b>352 026</b>	<b>361 431</b>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	40	40
Andra långfristiga fordringar	18	289	250
		<b>329</b>	<b>290</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>352 355</b>	<b>361 721</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager			
Lager och förråd	19	973	1 251
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 798	1 106
Övriga fordringar	20	398	354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	731	4 832
		<b>2 927</b>	<b>6 292</b>
Kassa och bank		<b>19 835</b>	<b>24 922</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>23 735</b>	<b>32 465</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>376 090</b>	<b>394 186</b>



<b>Balansräkning</b>		Not	
Belopp i tkr			
<b>Eget kapital och skulder</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	23	6 000	6 000
Reservfond	24	50 966	50 966
		<b>56 966</b>	<b>56 966</b>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		189	-3 979
Årets resultat		2 466	4 168
		<b>2 655</b>	<b>189</b>
<b>Summa eget kapital</b>	25	<b>59 621</b>	<b>57 155</b>
Obeskattade reserver	26		
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		9 518	9 518
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>9 518</b>	<b>9 518</b>
Avsättning omorganisation		0	740
<b>Summa avsättning</b>		<b>0</b>	<b>740</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	27-30	278 400	290 665
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 717	17 344
Övriga kortfristiga skulder	31	7 668	7 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	11 166	11 550
		<b>28 551</b>	<b>36 108</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>306 951</b>	<b>327 513</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>376 090</b>	<b>394 186</b>
Ställda säkerheter		0	0
Ansvarsförbindelse: FASTIGO		174	168

R

## Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

<b>Den löpande verksamheten</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Rörelseresultat före finansiella poster	11 689	13 381
Inbetald ränta	183	286
Erhållna räntebidrag	0	4
Erlagd ränta	-9 406	-9 503
Avskrivningar	11 627	11 571
Reavinst/förlust som belastat resultatet	12	-724
Avsättningar	-740	740
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet, HBV	0	-33
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>13 365</b>	<b>15 722</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	278	415
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	3 365	4 056
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-7 558	-1 981
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9 450</b>	<b>18 212</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter (inkl mark)	-2 264	-14 217
Investeringar i inventarier	0	-152
Sålda inventarier	30	
Sålda fastigheter	0	2 109
Placeringar i övriga anläggningstillgångar	-39	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 273</b>	<b>-12 260</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalning från upptagna långfristiga lån	126 900	16 000
Utbetalning för inlösen av långfristiga lån	-139 165	-8 400
Amortering av skuld	0	-600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-12 265</b>	<b>7 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 088</b>	<b>12 952</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>24 923</b>	<b>11 971</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>19 835</b>	<b>24 923</b>

Å

**Not 1**

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år om inte annat anges i not.

**Avskrivningar på anläggningstillgångar**

Rörelseresultatet belastas med avskrivningar enligt plan. Dessa beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda livslängd.

Följande procentsatser används:

Byggnader	1,8 %
Internfinansierade byggnadsinvesteringar	4 %
Standardförbättringar, balkonginglasningar, ombyggnad lägenhet m.m.	6,67 %
Standardförbättringar, värmeåtgärder m.m	10 %
Markanläggningar	5 %
Mark- och byggnadsinventarier	20 %
Maskiner och inventarier	20 %

**Kortfristiga fordringar**

Fordringar tas upp till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

**Intäkter**

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, intäkterna redovisas netto efter moms och rabatter

**Not 2**

**Hysesintäkter inklusive outhyrda objekt**

	2013		2012	
Bostäder	97 460		95 354	
Lokaler	11 505		10 813	
Övrigt	<u>2 055</u>	<b>111 020</b>	<u>2 055</u>	<b>108 222</b>
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-5 997		-6 435	
Lokaler	-1 115		-980	
Övrigt	<u>-303</u>	<b>-7 415</b>	<u>-283</u>	<b>-7 698</b>
<b>Summa hyresintäkter</b>		<b>103 605</b>		<b>100 524</b>

Hysesintäkter och outhyrda objekt har reducerats med 216 tkr vilket motsvarar intäkt/hyresbortfall för lägenheter ställda för ombyggnad. Motsvarande belopp för 2012 var 266 tkr. Internhyror har reducerats från totalhyran med 475 tkr. Motsvarande siffra för 2012 var 466 tkr.

**Lokalhyresavtal**

Lokalhyresintäkter utgör 10,0 % (9,8 %) av hyresintäkterna. Merparten av lokalhyresavtalen är tecknade med varierande löptider och förhandlingsklausuler. Flens Kommun hyr 40,7 % (40 %) av företagets totala lokalyta.

R

<b>Not 3</b>	<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Ersättning fastighetsförvaltning		430	32 104
	Skadeersättning underhåll		320	412
	Ersättning för reparationer		237	163
	Ersättning hyresförluster		47	89
	Ersättning försäkringsfall		236	979
	Provision Husbyggnadsvaror		119	140
	Försåld värme		0	29
	Övrigt		1 055	822
			<b>2 444</b>	<b>34 738</b>
<b>Not 4</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>	
<b>Reparationer</b>		9 235	9 235	18 166
<b>Skötselkostnader</b>				
Fastighetsskötsel, personalkostnader	5 400		5 777	
Engångskostnad personal	0		740	
Fastighetsskötsel, övrigt	1 358		2 408	
Vinterarbeten, takskottning m.m	0		33	
TV-licenser	443		413	
Städning yttre och inre	228	7 429	190	9 561
<b>Skötselkostnader, entreprenad</b>	5 293	5 293	9 078	9 078
<b>Uppvärmning</b>				
Fjärrvärme, olja och elvärme	17 601		24 049	
Sotning och pannrengöring	181	17 782	395	24 444
<b>Övrig förbrukning</b>				
Fastighetsel	3 730		10 418	
Vatten	6 169		6 709	
Sophantering	2 642	12 541	3 226	20 353
<b>Risikkostnader</b>				
Försäkringskostnader inkl självrisker	1 488		2 272	
Hyresförluster, avskrivna fordringar	541	2 029	632	2 904
<b>Administration</b>				
Personalkostnader	3 159		2 953	
Övriga företagsgemensamma kostnader	3 634	6 793	3 915	6 868
<b>Övriga driftkostnader</b>				
Hyresgästernas medel	425		446	
Energideklarationer	0		189	
Övrigt, löneskatt	160	585	169	804
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>61 687</b>		<b>92 178</b>



<b>Not 5</b>	<b>Planenliga avskrivningar</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Byggnader</b>		
	Fastigheter	8 813	8 790
	Standardförbättringar	1 801	1 657
	Markanläggningar	519	515
	<b>Inventarier</b>		
	Inventarier	470	585
	Byggnadsinventarier	24	24
		<b>11 627</b>	<b>11 571</b>

**Not 6 Centrala administrations- och försäljningskostnader**

Central administration avser kostnader för övergripande funktioner som styrelse, revisorer, företagsledare och redovisning.  
 Till försäljningskostnader hänförs kostnader för reklam och PR som riktar sig till andra än befintliga hyresgäster.

<b>Not 7</b>	<b>Revisionskostnad</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Lekmannarevisorer	4	4
	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers	114	136

**Not 8 Förvaltningsuppdrag**

Företaget förvaltar sedan 1999 delar av Flens Kommuns fastigheter.  
 Intäkter och kostnader enligt nedan ingår i rörelseresultatet.  
 Uppdraget upphör 2012-12-31.

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Förvaltningsintäkter</b>	<b>0</b>	<b>32 104</b>
Underhållskostnader, samordning	0	-802
Skötselentreprenader	0	-3 910
Reparationer	0	-8 789
Fastighetsskötsel, larm m.m.	0	-2 650
Uppvärmning, el, sophantering	0	-14 310
Administration, avskrivning invent mm	0	-1 643
<b>Summa kostnader</b>	<b>0</b>	<b>-32 104</b>
<b>Nettoresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

A



**Not 9 Medeltalet anställda**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Antal anställda	22	22
Kvinnor	18 %	22 %
Män	82 %	78 %

**Not 10 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Löner och andra ersättningar	8 663	8 804
Sociala kostnader	3 332	3 563
(varav pensionskostnader)	(654)	(703)

Av företagets pensionskostnader avser 195 tkr (208 tkr) kostnader för avtalspension till verkställande direktör.

**Not 11 Löner m.m fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Styrelse och VD	1 123	1 096
Övriga anställda	7 595	7 708

**Not 12 Pensionskostnader och förpliktelser till styrelse- och ledningspersonal**

Verkställande direktörens uppsägningstid är 12 månader från bolagets sida och sex månader från verkställande direktörens sida. För verkställande direktören gäller pensionsvillkor enligt allmän pensionsplan. Andra pensionsförpliktelser eller liknande förmåner än ovan nämnda förekommer ej vad avser styrelse och verkställande direktör.

**Not 13 Övriga ränteintäkter**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Räntor på likvida medel m.m	183	286

**Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Räntor lån	8 710	8 782
Borgensavgift	696	721
	<b>9 406</b>	<b>9 503</b>

R

**Not 15 Anskaffningsvärde mm på anläggningstillgångar**

<b>15:1 Byggnader</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	510 123	500 174
Avgår investeringsbidrag	-21 519	- 21 519
Försäljning	0	-1 644
Nyanskaffningar under året	5 350	11 593
Utrangering under året	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>493 954</b>	<b>488 604</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-176 172	-166 342
Försäljning	0	617
Årets avskrivningar enligt plan	-10 614	-10 447
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-186 786</b>	<b>-176 172</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-5 400	-6 427
Nedskrivning under året	0	0
Försäljning nedskriven fastighet	0	1 027
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 400</b>	<b>-5 400</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>301 768</b>	<b>307 032</b>
<b>15:2 Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	44 326	45 711
Köp/Försäljning fastigheter	209	-1 385
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>44 535</b>	<b>44 326</b>
<b>15:3 Markanläggningar</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 465	9 993
Nyanskaffningar under året	0	472
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 465</b>	<b>10 465</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 835	-4 320
Årets avskrivningar	-519	-515
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 354</b>	<b>-4 835</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>5 111</b>	<b>5 630</b>

†

<b>15:4 Mark- och byggnadsinventarier</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		1 644	1 644
Nyanskaffningar under året		0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>1 644</b>	<b>1 644</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-1 596	-1 572
Årets avskrivningar enligt plan		-24	-24
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-1 620</b>	<b>-1 596</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>23</b>	<b>48</b>
<b>15:5 Maskiner och inventarier</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		10 938	10 786
Nyanskaffningar under året		0	152
Försäljningar och utrangeringar		-70	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>10 868</b>	<b>10 938</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-9 926	-9 342
Försäljning och utrangeringar		28	0
Årets avskrivning enligt plan		-470	-584
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-10 368</b>	<b>-9 926</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>500</b>	<b>1 012</b>
<b>15:6 Pågående ny- och ombyggnationer</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		3 383	1 231
Nyanskaffningar under året		2 055	12 065
Avgår under året överförda anskaffningsvärden till byggnader och mark		-5 350	-9 913
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>88</b>	<b>3 383</b>
<b>Not 16 Taxeringsvärde</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Taxeringsvärde, byggnader		437 744	436 689
Taxeringsvärde, mark		116 226	117 874
<b>Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
HBV		40	40
<b>Not 18 Andra långfristiga fordringar</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
HBV inestående medel		289	250
		289	250

<b>Not 19</b>	<b>Förråd</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Förråd	737	1 001
	Bränsleförråd	236	250
		<b>973</b>	<b>1 251</b>

Förråd och bränsleförråd har värderats efter lägsta värdets princip.

<b>Not 20</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Innestående HBV	80	137
	Övrigt, skattefordran	318	217
		<b>398</b>	<b>354</b>

<b>Not 21</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Förutbetalda kostnader	397	826
	Övriga upplupna intäkter	334	4 006
		<b>731</b>	<b>4 832</b>

<b>Not 22</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	<b>Bundet eget kapital</b>		
	Enligt balansräkning föregående år	56 966	56 966
	<b>Enligt balansräkning innevarande år</b>	<b>56 966</b>	<b>56 966</b>
	<b>Fritt eget kapital</b>		
	Enligt balansräkning föregående år	189	-3 979
	Tillkommer årets vinst/förlust	2 466	4 168
	<b>Enligt balansräkning innevarande år</b>	<b>2 655</b>	<b>189</b>

<b>Not 23</b>	<b>Aktiekapital</b>
	Aktiekapitalet utgörs av 6 000 aktier med ett kvotvärde motsvarande 1 000 kr/st.

<b>Not 24</b>	<b>Reservfonden</b>
	Av reservfonden utgör konsolideringsfonden 4 000 tkr, vilket motsvarar 2 % av förvaltad fastighetskapital för bostäder.

✎

**Not 25 Uppskjuten skatt**

Enligt Bokföringsnämndens Allmänna Råd skall uppskjuten skatt redovisas. Företaget har netto en uppskjuten skattefordran för fastigheter och balanslåneposter. Vi har också ett skattemässigt underskott men eftersom resultatutvecklingen för företaget de närmaste åren inte visar stora vinster väljer vi, med beaktande av försiktighetsprincipen att inte redovisa denna nettofordran i balansräkningen.

<b>Not 26</b>	<b>Obeskattade reserver</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Akkumulerade avskrivningar utöver plan	9 518	9 518
	Varav latent skatt 22 %	2 094	2 094

<b>Not 27</b>	<b>Fastighetslån</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Fastighetslån	278 400	290 665
	Varav kommunens borgensåtagande	278 400	290 665

<b>Not 28</b>	<b>Kapitalbindning fastighetslån</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Lån som förfaller inom 1 år	200 400	266 665
	Lån som förfaller senare än 1 år men inom 5 år efter balansdagen	78 000	24 000
	Lån som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	0

<b>Not 29</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Inteckningar i fastigheter	0	0

R

**Not 30**

**Räntebindning**

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 och för att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. På bokslutsdagen uppgår utestående ränteswapavtal till 215 000 tkr

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 5,13 (5,61) år och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår på balansdagen till 3,08 % (2,95) %. Nedan framgår bolagets förfalloprofil, inkl. ränteswapar, avseende räntebindningen:

	2013-12-31	2012-12-31
Inom 1 år	63 400	75 665
Inom 1-2 år	0	0
Inom 2-3 år	25 000	0
Inom 3-4 år	10 000	25 000
Inom 4-5 år	40 000	10 000
Räntebindning efter 5 år	140 000	180 000
<b>Summa lån</b>	<b>278 400</b>	<b>290 665</b>

**Not 31**

**Övriga kortfristiga skulder**

**2013-12-31 2012-12-31**

Skatteskulder	466	0
Personalskatt	202	214
Insats kooperativ hyresrätt	7 000	7 000
	<b>7 668</b>	<b>7 214</b>

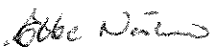
**Not 32**

**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2013-12-31 2012-12-31**

Upplupna semesterersättning	671	707
Upplupen skuld sociala avgifter	439	466
Löneskatt	0	171
Upplupna kostnadsräntor	1 736	2 475
Upplupen ersättning till hyresgästföreningen	98	97
Förskottsbetalda hyror	6 463	5 695
Förskottsbetalda hyror, förvaltade fastigheter	509	374
Hyror att förmedla	190	147
Övriga upplupna kostnader	1 060	1 418
	<b>11 166</b>	<b>11 550</b>

Flen den 27 februari 2014

  
**Ebbe Näslund**  
Ordförande


  
**Else-Britt Carlsson**


  
**Daniel Ljungkvist**

  
**Kaj Johansson**

  
**Tomas Andersson**

  
**Tage Persson**

  
**Bengt Eriksson**

  
**Lars Kvarnström**  
Arbetsstagarrepresentant

  
**Ewy Fredriksson**  
Arbetsstagarrepresentant

  
**Arne Fältin**  
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 8 / 4 2014

  
**Peter Söderman**  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till årsstämman i Flens Bostads AB, org.nr 556154-4866

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Flens Bostads AB för år 2013.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Flens Bostads AB:s finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Flens Bostads AB för år 2013.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Västerås den 8 april 2014



Peter Söderman  
Auktoriserad revisor



## Fem års utveckling egna fastigheter Flens Bostads AB 2009-2013

	Enhet	2013	2012	2011	2010	2009
<b><u>Ekonomisk översikt</u></b>						
Balansomslutning	Mkr	376	394	384	367	365
Omsättning	Mkr	106	135	130	125	123
Resultat	Mkr	2,5	4,2	-2,3	1,3	-1,5
Kassalikviditet	%	80	85	59	64	67
Soliditet	%	17,8	16,4	15,6	17,0	16,7

Vid beräkning av soliditeten har 78 % av obeskattade reserver betraktats som eget kapital.

### **Uthyrningsobjekt**

Förvaltningsyta	Tusen kvm	133	135	136	136	137
Antal bostadslägenheter vid årets slut	Antal	1 730	1 731	1 741	1 741	1 741
Hyresnivå bostäder vid årets slut	Kr/kvm	878	862	833	804	787
Omflyttningsfrekvens bostäder	%	19	19	17	23	24

### **Hyresbortfall totalt**

Hyresbortfall p g a outhyrt	Tkr	7 415	7 964	9 709	9 814	10 109
Hyresbortfall, % av totalhyran	%	6,7	7,4	9,2	9,6	10,0

### **Underhåll**

Planerat underhåll	Tkr	15 907	12 656	15 085	11 227	16 794
Reparationer	Tkr	9 235	9 377	9 426	7 470	8 232

### **Övriga rörelsekostnader**

Driftskostnader inkl central administration	Kr/kvm	480	473	469	459	426
Fastighetsskatt	Kr/kvm	15	18	18	18	14
Räntekostnader inkl räntebidrag	Kr/kvm	70	70	48	43	49
Räntebidrag	Tkr	0	0	20	171	310

### **Löner och anställda**

Totala löner	Tkr	8663	8 804	8 621	8 126	8 118
Antal årsarbetare	Antal	22	22	23	23	23
Konsumentprisindexförändring	%	0,1	-0,1	1,9	2,3	0,9

## **FLENS BOSTADS AB**

Box 74, 642 22 FLEN

Besöksadress: Storgatan 23

Telefon: 0157-431700 Telefax: 0157-431813

E-mail: [flensbostad@flen.se](mailto:flensbostad@flen.se) Hemsida: [www.flensbostad.se](http://www.flensbostad.se)