

Flens Bostadsaktiebolag
Org nr 556154-4866

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	3
- resultaträkning	13
- balansräkning	14
- kassaflödesanalys	16
- noter	17

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

VD HAR ORDET

Även 2014 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. Till saken hör dock också att ändrade redovisningsregler hjälpt till att förbättra siffrorna, mer om detta på andra ställen i denna årsredovisning !

2014 är annars ett år som liksom 2013 inte innehållit så stora investeringar eller färdigställda satsningar. Året som gått har liksom förra året 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 också om nyproduktion i Flens tätort. Glädjande är att bolaget nu snart är helt fossilfritt när det gäller uppvärmningen och att vi för första gången har en solcellsanläggning för produktion av el !

Arbetet med att ta fram en tydligare hyressättning har också fortsatt tillsammans med Hyresgästföreningen. Vi är nu så långt framme att det nya systemet bör kunna börja tillämpas för första gången i samband med de hyresförhandlingar som inleds under hösten 2015.

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

Arne Fältin

Förvaltningsberättelse

Information 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 2002-2014 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 2015 projekteras för nyproduktion av ett så kallat "SABO Kombohus" med 16 lgh. 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 marknadsansvarige ska bearbeta olika förslag till marknadsaktiviteter samt se över befintlig hyrespolicy.

Ägare

Flens Bostads AB ägs till 100 % av Flens Kommun, orgnr 212000-0332.

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 Carlsson	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 (t o m 14-11-30)
Ewy Fredriksson	Vision

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls den 5 april 2014. Personalrepresentanterna har varit närvarande under året vid samtliga sammanträden.

Verkställande direktör

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

Revisorer

Ordinarie

Peter Söderman, auktoriserad revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Lekmannarevisor

Marina Östmark m

Percy Andersson s

Suppleanter

Ulrika Klacksell, auktoriserad revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Lekmannarevisor suppleant

Bo Sandgren A2

Stig Karlsson c (t o m 2014-07-31)

Hans Sköld c (fr o m 2014-08-01)

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 2014.

Organisationsanslutning

Företaget är medlem i

SABO Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag

FastigoFastighetsbranschens arbetsgivarorganisation

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

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 2014 schablonmässigt uppdaterats till ett marknadsvärde av ca 554 000 tkr. Värderingen och gällande avkastningskrav innebär att Flens Bostads AB 2014 genererar ett resultat som faller inom ramen för ägardirektivets krav.

Utbyte av äldre belysning till modernare LED-armaturer m m har genomförts på många olika platser i beståndet. En mindre solcellsanläggning för produktion av el har installerats på taket till Salstagatan 25 i Flens tätort. I Hälleforsnäs har befintlig oljepanna för spetsvärme ersatts av en ny pelletsanläggning. Under 2015 planeras för att byta ut de sista resterna av oljeuppvärmning mot förnybara energislag, något som gör att Flens Bostads AB blir fossilfritt sett ur energi- och miljösynpunkt.

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 har sträckt sig över flera år. Under början av 2014 skickades det ut en lägenhetsdeklaration till samtliga hyresgäster där bostadens olika hyrespåverkande faktorer listas upp och där korrigeringar av olika slag påpekats och åtgärdats. Under början av 2015 ska de sista korrigeringarna göras och ny hyra fastställas och kommuniceras till hyresgästerna.

Vakansgraden när det gäller lägenheter och lokaler har under 2014 förbättrats relativt mycket jämfört med 2013, från 7,0 % totalt till 4,3 %. Sammantaget har den uteblivna intäkten för vakanta uthyrningsobjekt minskat med ca 1 000 tkr jämfört med föregående år.

2014 har också präglats av arbetet med att förändra bolagets redovisning till de nya redovisningsprinciper som trädde ikraft fr o m 2014-01-01, de så kallade K3-reglerna. En stor effekt av de förändrade principerna är att anläggningstillgångar ska delas upp i komponenter med olika långa avskrivningstider. Det nya regelverket påverkar därmed bolagets avskrivningar men också hur underhåll och investeringar ska hanteras framöver. Sammantaget kan man konstatera att bolagets resultat (men inte dess kassaflöde) har förbättrats jämfört med tidigare år. De nya reglerna har också inneburit att två fastigheter har fått nedskrivningar av det bokförda värdet då marknadsvärdet varit långvarigt lägre än det bedömda marknadsvärdet. En annan fastighet har dock skrivits upp i motsvarande grad (se not längre fram i årsredovisningen).

Under 2014 planerades också vidare för ombyggnad av Salstagatan 16 i Flens tätort till kontor för Flens Kommuns Socialförvaltning och för Landstinget. I slutet av året ändrades detaljplanen och arbetet med projektering och med att ta fram ett förfrågningsunderlag pågår. Preliminär tidplan tyder på byggstart hösten 2015 och inflyttning tidigt 2016.

Det är också roligt att konstatera att Flens Bostads AB för första gången sedan sent 80-tal nu projekterar för nyproduktion av 16 "vanliga" hyreslägenheter i centrala Flen. Hustypen som diskuteras är ett så kallat "SABO Kombohus" som upphandlats av vår branschorganisation SABO och som byggts med exakt samma utformning på många håll i Sverige. Även i detta fall krävs dock planändring. Preliminär tidplan tyder på byggstart sen höst 2015 med inflyttning våren 2016.

Användning av finansiella instrument

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 långgivare eller att en långgivare har för stor del av lånestocken (undantag för Kommuninvest). Samtliga derivatinstrument har värderats till anskaffningsvärdet. Fastighetslånen uppgick vid årsskiftet 2014-12-31 till 268 400 tkr (278 400 tkr). Genomsnittsräntan för fastighetslånen inklusive finansiella derivatinstrument var vid årsskiftet 2,99 % (3,08 %) exklusive borgensavgifter. Räntebindningstiden var vid årets slut 5,40 år (5,13 år). Från och med 2015 höjs borgensavgiften från 0,25 % till 0,40 % vilket medför att bolagets kapitalkostnader ökar med drygt 400 tkr vid oförändrad lånevolym.

Företaget tillämpar s.k. "Säkringsredovisning", vilket bl a innebär att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen.

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 resp år. Under 2012 antogs också en

policy mot mutor och bestickning (reviderad december 2013-2014) och det har genomförts en utbildning för styrelsen och all personal inom området.

Icke-finansiella upplysningar

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:

	2013	2014
Total sjukfrånvaro	2,5%	1,5%
Varav långtidssjukfrånvaro	54 %	0%

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 företagshälsovården ansvarat för.

Fastighetsbeståndet

Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler utgör vid årets slut till 128 745 kvadratmeter i totalt 65 fastigheter, där 49 fastigheter är belägna i Flens tätort. Övriga fastigheter ligger i Malm-köping, Mellösa och Hälleforsnäs. Antalet bostadslägenheter uppgår till 1 727 vid årets slut (1 730).

Investeringar

Investeringar i fastighetsbeståndet uppgår till 9 149 tkr och består till största delen av pelletsanläggning i Hälleforsnäs, solcellsanläggning i Flen samt tillval som hyresgästerna gjort. Den uppskrivning som gjorts av en fastighet ingår ej i beloppet ovan.

Underhåll

Årets underhåll och reparation av egna fastigheter uppgår till 26 245 tkr. Motsvarande belopp för 2013 var 25 145 tkr. Nya redovisningsregler har påverkat hur underhåll bokförts jämfört med tidigare år. Exempel på åtgärder som genomförts på fastigheterna är:

Målnings- och tapetseringsåtgärder

Reparation och utbyte av rör och rörstammar

Fönsterbyten och fönsterrenoveringar (vissa hus har hanterats som investeringar)

Byten av garageportar

Fasadrenoveringar

Takarbeten (vissa hus har hanterats som investeringar)

Uthyrning

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

Vår hemsida www.flensbostad.se har under början av 2009 omarbetats samtidigt som ett nytt marknadssystem tagits i bruk.

Vår hyresgästtidning BO utkommer med några 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 2,2 % i december 2014 (3,8 %).

Varm-och kallhyran för bostäder och lokaler höjdes 2014-01-01 med 1,75 % för bostäder och med 1,95 % för lokaler. 2015-01-01 höjdes både varm- och kallhyran för bostäder med 1,2 % och alla lokaler med förhandlingsklausul med 2,0 %. Garage, carportar, p-platser och förråd höjdes med inte 2015.

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 4 642 033,61 kr (4 206 475,05 kr). Anledningen till det förhållandevis goda resultatet beror främst på ändrade redovisningsregler (K3, se separat not), minskade vakanser och på en relativt varm och snöfri vintersäsong även den senaste säsongen. Verksamheten och den ekonomiska ställningen redovisas i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys. Budget för 2015 är antagen för att ge ett resultatmässigt överskott i nivå med vad ägardirektivets avkastningskrav beräknas kräva.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

Belopp avseende 2014 och 2013 i flersårsöversikten har räknats om enligt K3-regelverket, övriga år redovisas enligt tidigare redovisningsprinciper.

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	tkr	109 605	106 049	135 986	129 649	124 510
Resultat efter finansiella poster	tkr	4 642	4 207	4 168	-2 264	1 305
Balansomslutning	tkr	374 734	362 649	394 186	384 260	367 180
Antal anställda	st	22	22	22	23	23
Soliditet	%	20,1	15,3	16,2	15,6	17,0
Avkastning på totalt kapital	%	3,6	3,8	3,5	1,1	2,0
Avkastning på eget kapital	%	6,1	7,7	6,5	neg	2,1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	-1 268 988
Årets vinst	4 642 034
	<hr/>
	kronor 3 373 046

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	3 373 046
	<hr/>
	kronor 3 373 046

Resultaträkning	Not	2014	2013
	2		
Nettoomsättning		109 605	106 049
Fastighetskostnader	3, 4	<u>-92 921</u>	<u>-89 453</u>
Bruttoresultat		16 684	16 596
Centrala administrations- och försäljningskostnader	4, 5, 6	<u>-3 339</u>	<u>-3 165</u>
Rörelseresultat		13 345	13 431
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		167	183
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-8 870</u>	<u>-9 407</u>
Summa resultat från finansiella poster		-8 703	-9 224
Resultat efter finansiella poster	8	4 642	4 207
Skatt på årets resultat	8, 9	<u>-</u>	<u>-</u>
Årets vinst		<u>4 642</u>	<u>4 207</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar	2		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10, 11, 12	350 234	337 973
Inventarier, verktyg och installationer	13	567	524
Pågående nyanläggningar	14	753	88
		<u>351 554</u>	<u>338 585</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	289	289
		<u>329</u>	<u>329</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>351 883</u>	<u>338 914</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Råvaror och förnödenheter	17	914	973
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		758	1 798
Aktuella skattefordringar		468	-
Övriga kortfristiga fordringar		231	398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	556	731
		<u>2 013</u>	<u>2 927</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>19 924</u>	<u>19 835</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>22 851</u>	<u>23 735</u>
Summa tillgångar		<u>374 734</u>	<u>362 649</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder	2		
Eget kapital	19, 20		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		6 000	6 000
Uppskrivningsfond	21	15 182	-
Reservfond		50 966	50 966
		<u>72 148</u>	<u>56 966</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 269	-5 475
Årets vinst		4 642	4 206
		<u>3 373</u>	<u>-1 269</u>
Summa eget kapital	9	<u>75 521</u>	<u>55 697</u>
Långfristiga skulder	22		
Skulder övriga till kreditinstitut		268 400	278 400
Summa långfristiga skulder		<u>268 400</u>	<u>278 400</u>
Kortfristiga skulder	22		
Leverantörsskulder		12 856	9 717
Övriga kortfristiga skulder		7 425	7 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	10 532	11 166
Summa kortfristiga skulder		<u>30 813</u>	<u>28 552</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>374 734</u>	<u>362 649</u>
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	24		
Fastigo		152	174

Kassaflödesanalys	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	13 345	13 431
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	11 241	10 667
Erhållen ränta	167	183
Erhållna utdelningar	-	12
Erlagd ränta	-9 221	-9 406
	<u>15 532</u>	<u>14 887</u>
Ökning/minskning varulager	59	278
Ökning/minskning kundfordringar	1 040	-692
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-126	4 057
Ökning/minskning leverantörsskulder	3 139	-7 627
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-527	70
	<u>19 117</u>	<u>10 973</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 117	10 973
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-9 378	-3 787
Sålda materiella anläggningstillgångar	350	30
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-39
	<u>-9 028</u>	<u>-3 796</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 028	-3 796
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-10 000	-12 265
	<u>-10 000</u>	<u>-12 265</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 000	-12 265
Årets kassaflöde	89	-5 088
Likvida medel vid årets början	19 835	24 923
	<u>19 924</u>	<u>19 835</u>
Likvida medel vid årets slut	19 924	19 835

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

F o m räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om och att omräknade jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter. Effekterna av övergången visas i not 16.

Intäkter

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

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Fordringar och skulder nettoredo visas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Bostadsbyggnader	
Stommar	80 år
Fasader, VVS, fönster	50 år
Tak	45 år
Hissar	40 år
Badrum, el, ventilation och övrigt	30 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av tillgångar

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

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Leasingavtal

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Flens Bostadsaktiebolag blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

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

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12

månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Derivatinstrument

Flens Bostadsaktiebolag utnyttjar derivatinstrument för att hantera valutarisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även koncernens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Flens Bostadsaktiebolag dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning). Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Flens Bostadsaktiebolag en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

De transaktioner som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, varvid de värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip omedelbart redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar på derivatinstrument som utgör kortfristiga och långfristiga skulder och inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning redovisas i olika poster i resultaträkningen beroende på syftet med innehavet av derivatinstrumentet. Ränteinstrument redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Upplupna intäkter och kostnader hänförliga till derivatransaktioner redovisas brutto i balansräkningen.

Säkringsredovisningens upphörande: Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning. Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med koncernens dokumenterade strategi för riskhantering.

Varulager

Varulagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU). För råvaror ingår alla utgifter som är direkt hänförliga till anskaffningen av varorna i anskaffningsvärdet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upprättade av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekten av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Inga uppskattningar och bedömningar har gjorts i årets bokslut.

Not 3 Fastighetskostnadernas fördelning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Driftskostnader	62 763	61 686
Underhållskostnader	16 772	14 389
Fastighetsskatt	2 041	2 044
Avskrivningar	11 345	11 334
	<hr/>	<hr/>
Summa fastighetskostnader	92 921	89 453
Specificering driftskostnader		
Reparationer	9 473	9 235
Skötselkostnader	12 736	12 722
Uppvärmning och övr förbrukning	30 870	30 323
Riskkostnader och övr driftskostnader	3 382	2 614
Administration	6 302	6 793
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	62 763	61 687

Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	18	18
	<u> </u>	<u> </u>
Totalt	<u>22</u>	<u>22</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 128	1 123
Löner och ersättningar till övriga anställda	7 475	7 595
	<u> </u>	<u> </u>
	8 603	8 718
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 619	2 648
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	217	195
Pensionskostnader för övriga anställda	402	459
	<u> </u>	<u> </u>
Totalt	11 841	12 020

Pensionskostnader och förpliktelser för styrelse- och ledningspersonal

Verkställande direktörens uppsägningstid är 12 månader från bolagets sida och 6 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.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	2	2
Män	6	7
	<u> </u>	<u> </u>
Totalt	<u>8</u>	<u>9</u>

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Män	1	1
	<u> </u>	<u> </u>
Totalt	<u>9</u>	<u>10</u>

Not 5 Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrationskostnader 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.

Not 6 Ersättning till revisorerna

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>PwC</u>		
Revisionsuppdraget	169	114
Övriga tjänster	75	-
	<u>244</u>	<u>114</u>
Summa		
Lekmannarevisorer	4	4
	-	-
Summa	<u>4</u>	<u>4</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Räntor och lån	8 199	8 710
Borgensavgifter	671	696
	<u>8 870</u>	<u>9 406</u>
Summa		

Not 8 Skatt på årets resultat

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Skatt på årets resultat	-	-
Redovisat resultat före skatt	4 642	4 207
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-1 021	-926

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-17	-14
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	-
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader som inte ingår i redovisat resultat	520	496
Skatteeffekt på skillnaden mellan årets bokföringsmässiga avskrivningar och årets skattemässiga avskrivningar	-269	-174
Skatteeffekt av ackumulerat underskottsavdrag	7 648	8 266
Redovisad skattekostnad	=	=

Not 9 Uppskjuten skatt

Enligt Bokföringsnämndens Allmänna råd skall uppskjuten skatt redovisas. Bolaget har en uppskjuten skatteskuld för fastigheter och balanslåneposter men man har också ett resultatmässigt underskott från tidigare år vilket netto ger en uppskjuten skattefordran. Eftersom resultatutvecklingen för bolaget de närmsta åren inte visar stora vinster väljer vi, med beaktande av försiktighetsprincipen, att inte redovisa denna nettofordran i balansräkningen.

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	573 407	566 387
Inköp	2 367	7 020
Omklassificeringar	5 718	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	581 492	573 407
Ingående avskrivningar	-214 852	-203 999
Årets avskrivningar	-11 007	-10 853
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-225 859	-214 852
Ingående uppskrivningar		
Årets förändringar		
Årets uppskrivningar	15 182	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	15 182	0
Ingående nedskrivningar	-20 582	-20 582
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 582	-20 582
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>350 233</u>	<u>337 973</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	305 698	293 438
Bokfört värde mark i Sverige	44 535	44 535

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 350 234 tkr (337 973 tkr).

En 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 då bokförda värdet. Denna värdering har under 2014 schablonmässigt uppdaterats till ett marknadsvärde av ca 554 000 tkr.

Not 12 Statliga stöd för förvärv av materiella anläggningstillgångar

Statligt stöd har under året ej erhållits för någon typ av byggnation.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Materiella anläggningstillgångars ackumulerade anskaffningsvärden har reducerats med statliga stöd enligt följande		
Byggnader	21 519	21 519
Summa	<u>21 519</u>	<u>21 519</u>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	12 512	12 582
Årets förändringar		
-Inköp	629	-
-Försäljningar och utrangeringar	-615	-70
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 526	12 512
Ingående avskrivningar	-11 988	-11 522
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	369	28
-Avskrivningar	-339	-494
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 958	-11 988
Utgående restvärde enligt plan	<u>568</u>	<u>524</u>

Not 14 Pågående nyanläggningar

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående nedlagda kostnader	88	3 383
Under året nedlagda kostnader	6 782	2 055
Under året genomförda omfördelningar (varav 399 tkr har kostnadsförts 2014)	-6 117	-5 350
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	<u>753</u>	<u>88</u>

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Årets förändringar	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde, totalt	<u>40</u>	<u>40</u>

Not 16 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	289	250
Tillkommande fordringar	-	39
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	289	289
Utgående restvärde enligt plan	<u>289</u>	<u>289</u>

Not 17 Varulager

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Värderat till anskaffningsvärde		
Råvaror	184	236
Förnödenheter	730	737
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>914</u>	<u>973</u>

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	94	286
Förutbetalda försäkringspremier	117	175
Övriga poster	345	271
	<hr/>	<hr/>
	<u>556</u>	<u>732</u>

Not 19 Effekter av övergång till K3

Detta är den första årsredovisning för Flens Bostads AB som upprättas enligt BFNs Allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, (K3). De redovisningsprinciper som återfinns i not 1 har tillämpats när årsredovisningen upprättats per den 31 december 2014 och för den jämförande information som presenteras per 31 december 2013, samt vid upprättandet av rapporten över periodens ingående finansiella ställning (ingångsbalansräkningen) per den 1 januari 2013 (bolagets tidpunkt för övergång till K3).

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

Följande ändringar av redovisningsprinciper och övergångsbestämmelser påverkar bolaget:

	<u>Not</u>	<u>Utgående balans 2012 enligt tidigare principer</u>	<u>Justering</u>	<u>Ingående balans 2013 enligt K3- reglerna</u>
Bolagets ingångsbalansräkning per 2013-01-01 har upprättats enligt följande, belopp i tkr:				
Tillgångar				
Byggnader och mark	a)	356 988	-15 182	341 806
Övriga tillgångar		37 198		37 198
Summa tillgångar		394 186	-15 182	379 004
Eget kapital och skulder				
<u>Bundet eget kapital</u>				
Aktiekapital		6 000		6 000
Reservfond		50 966	-	50 966
		56 966	0	56 966
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserad vinst eller förlust	b)	-3 979	-5 664	-9 643
Årets vinst		4 168		4 168
		189	-5 664	-5 475
Summa eget kapital		57 155	-5 664	51 491
Obeskattade reserver				
Ack.överavskrivningar	c)	9 518	-9 518	
Övriga skulder		327 513		327 513
Summa eget kapital och skulder		394 186	-15 182	379 004

Notförklaring

a) I samband med övergången till K3:s redovisningsprinciper har nedskrivning av fastigheter gjorts i ingångsbalansräkningen för 2013. Nedskrivningen minskar bolagets tillgångar i form av byggnader och mark.

b-c) Effekten av nedskrivningen av byggnaderna sker på skuldsidan genom att bolagets obeskattade reserver löses upp samt att bolagets balanserade vinst eller förlust minskar.

	Not	Utgående balans 2013 enligt tidigare principer	Justeringar som gjorts i ingångs - balans- räkningen 2013	Justeringar avs poster som ska redovisas enl K3 under 2013	Utgående balans 2013 enligt K3- reglerna
Bolagets balansräkningar enligt K3 per 2013-12-31 har sammanställts på följande sätt:					
Tillgångar					
Byggnader och mark	d)	351 414	-15 182	1 741	337 973
Övriga tillgångar		<u>24 676</u>			<u>24 676</u>
		376 090	-15 182	1 741	362 649
Summa tillgångar		<u>376 090</u>	<u>-15 182</u>	<u>1 741</u>	<u>362 649</u>

Eget kapital och skulder

Bundet eget kapital

Aktiekapital		6 000			6 000
Reservfond		<u>50 966</u>			<u>50 966</u>
		<u>56 966</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>56 966</u>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		189	-5 664		-5 475
Årets vinst	e)	<u>2 466</u>		<u>1 741</u>	<u>4 207</u>
		<u>2 655</u>	-5 664	<u>1 741</u>	-1 268
Summa eget kapital		<u>59 621</u>	<u>-5 664</u>	<u>1 741</u>	<u>55 698</u>

Obeskattade reserver

Ack överavskrivningar		9 518	-9 518		
		9 518	-9 518	0	0

Skulder

Övriga skulder		<u>306 951</u>			<u>306 951</u>
Summa skulder		<u>306 951</u>			<u>306 951</u>

Summa eget kapital och skulder		<u>376 090</u>	<u>-15 182</u>	<u>1 741</u>	<u>362 649</u>
---------------------------------------	--	-----------------------	-----------------------	---------------------	-----------------------

Notförklaring

d) Förändringen av redovisningsprincip får också effekt på 2013 års siffror då det uppstår skillnader mellan K3 och tidigare använda principer vad det gäller klassificering av underhållskostnad och komponentbyte. Principförändringen medför också effekter på avskrivningarna som i K3 görs på komponentnivå med specifika avskrivningstider. Vid omräkning av 2013 års siffror enligt K3 blir skillnaden att 1 521 tkr som tidigare klassificerades som underhållskostnad nu klassificeras som komponentbyte och på så sätt ökar anskaffningsvärdet av byggnader och mark. Uppdelningen i komponenter gör också att avskrivningskostnaden minskar med 220 tkr vilket också ger ett högre värde av byggnader och mark. Total effekt om 1 741 tkr.

e) Effekten av förändringen av värdet i byggnader och mark påverkar bolagets vinst för 2013 som ökar med 741 tkr.

<u>Not</u>	Resultatposter 2013 enligt tidigare principer	Effekter av <u>K3 2013</u>	Resultatposter 2013 enligt <u>K3-reglerna</u>
Förändring av bolagets resultaträkning enligt K3 per 2013-12-31 har sammanställts på följande sätt. Belopp i tkr:			
Underhållskostnader	-15 910	1 521	-14 389
Avskrivningar	-11 554	220	-11 334
Årets resultat	2 466	1 741	4 207

Ovan specificeras effekterna i resultaträkningen för 2013 som uppstår genom förändringen av redovisningsprinciper till K3. Effekten är densamma som förklaras i not d) ovan.

Not 20 Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	Upp- skrivn.- <u>fond</u>	Reserv- <u>fond</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	Summa eget <u>kapital</u>
Eget kapital 2014-01-01	6 000	-	50 966	-5 475	4 207	55 698
Förändring uppskrivningsfond, se not 18		15 182				15 182
Resultatdisposition enligt årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				4 207	-4 207	-
Årets resultat					<u>4 642</u>	<u>4 642</u>
Eget kapital 2014-12-31	6 000	15 182	50 966	-1 268	4 642	75 522

Aktiekapitalet består av 6 000 aktier.

Not 21 Uppskrivningsfond

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående saldo	-	-
Årets uppskrivningar	15 182	-
	<u>15 182</u>	<u>0</u>
Utgående saldo	<u>15 182</u>	<u>0</u>

Not 22 Upplåning

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	268 400	278 400
Summa	268 400	278 400
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Summa	0	0
Summa räntebärande skulder	<u>268 400</u>	<u>278 400</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	95 400	78 000
Summa	<u>95 400</u>	<u>78 000</u>

Räntor

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy. Räntebindningen och kapitalbindningen frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjlighet 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 ränteswappar. På bokslutsdagen uppgår utestående ränteswappar till 240 000 tkr.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 5,40 år (5,13). Nedan framgår bolagets förfalloprofil, inkl räteswappar, avseende räntebindningen:

Bolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfallodagar enligt följande:

	Mindre än 1 år	1-5 år	Mer än 5 år	Totalt
Per 2013-12-31				
Total upplåning	200 400	78 000	-	278 400
Per 2014-12-31				
Total upplåning	173 000	95 400	-	268 400

Det beräknade nuvärde av räntswapar uppgår till -23 961 tkr (- 4 183 tkr)

Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån uppgick till:

Långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>2014</u> 2,99%	<u>2013</u> 3,08%
--	----------------------	----------------------

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	1 385	1 736
Förskottsbetalda hyror	6 773	6 463
Upplupna semesterlöner	733	671
Upplupna sociala avgifter	466	439
Övriga poster	1 175	1 858
Summa	<u>10 532</u>	<u>11 167</u>

Not 24 Ansvarsförbindelser

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Garantibelopp Fastigo	152	174
Summa ansvarsförbindelser	<u>152</u>	<u>174</u>

Flen 2015-02-26

Ebbe Näslund
Ordförande

Bengt Eriksson
Vice ordförande

Kaj Johansson

Daniel Ljungkvist

Tomas Andersson

Else-Britt Carlsson

Tage Persson

Ewy Fredriksson
Personalrepresentant

Arne Fältin
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Peter Söderman
Auktoriserad revisor