

ÅRSREDOVISNING 2015



Flens Bostads AB

borta bra men hemma bäst
Org.nr 556154-4866

Flens Bostadsaktiebolag
Org nr 556154-4866

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	3
- resultaträkning	12
- balansräkning	13
- kassaflödesanalys	15
- noter	16

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

VD HAR ORDET

2015 blev ett bra år för Flens Bostads AB på många olika sätt! Ekonomin är fortsatt stabil, vi har den lägsta vakansgraden sedan tidigt 90-tal, vi är fria från fossila bränslen, vi har sjösatt vårt nya hyressättningssystem efter flera års arbete, vi håller på med att ge våra hyresgäster tillgång till Telia Öppen Fiber för TV, telefoni och bredband och inte minst glädjande är att vi bygger nytt för första gången sedan sent 80-tal!

Om vårt pågående nybyggnadsprojekt i centrala Flen blir lyckat så har vi fler tomter som kan bli aktuella för ytterligare nyproduktion. I vissa fall krävs dock då ändringar av gällande detaljplaner, något som ibland kan ta lång tid. Vi hoppas dock att ändringar av befintlig lagstiftning inom det området liksom andra förbättringar på riksplanet ska göra det lättare att bygga fler bostäder i hela Sverige de närmaste åren.

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 2002-2015 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 inleddes dock nyproduktion av ett så kallat "SABO Kombohus" med 16 lgh och det kan bli aktuellt med ytterligare nyproduktion om denna satsning blir framgångsrik. 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 gått igenom under 2014-2015 utan större ändringar.

Ägare

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

Styrelse

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

Ordinarie

Ebbe Näslund	s	Ordförande
Kaj Johansson	v	Vice ordförande
Terese Larsson	s	
Sven Bager	sd	
Gustaf Lindström	m	
Greta Suvén	mp	
Tomas Johansson	c	
Sandra Jakobsson	kd	
Anders Brännman	sd	

Personalrepresentanter:

Lars Kvarnström	Fastighetsanställdas Förbund
Ewy Fredriksson	Vision

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls den 1 juni 2015. Personalrepresentanterna har varit närvarande under året vid samtliga sammanträden.

Verkställande direktör

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

Revisorer

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers, huvudansvarig revisor Ulrika Klacksell

Lekmannarevisor

Marina Östmark m

Suppleanter

Johan Tingström, auktoriserad revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Lekmannarevisor suppleant

Percy Andersson s

Beredningsutskott

Beredningsutskottet består av följande ledamöter:

Ebbe Näslund, Kaj Johansson, Therese Larsson 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 2015.

Organisationsanslutning

Företaget är medlem i

SABO Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag

Fastigo Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Flens Bostads AB fick vid bolagsstämman i juni 2015 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 2015 schablonmässigt uppdaterats till ett marknadsvärde av ca 576 000 tkr. Värderingen och gällande avkastningskrav innebär att Flens Bostads AB 2015 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 Storgatan 44 i Hälleforsnäs. Under 2015 har de sista resterna av oljeuppvärmning utbyts mot förnybara energislag, något som gör att Flens Bostads AB nu är fossilfritt sett ur energi- och miljösynpunkt. Det har även genomförts en installation av en luftvärmepump för återvinning av värme i ventilationsfrånluften i ett av bolagets sk "punkthus" i Flens tätort.

Tillsammans med Hyresgästföreningen i Flen har Flens Bostads AB under året genomfört ändringen av hyressättningen i hela beståndet som planerats för under ett flertal år. Syftet med den ändrade hyressättningen är att tydliggöra varför varje lägenhet har en viss hyra. Så kallad "systematisk hyressättning" är dessutom en överenskommelse på riksnivå mellan Sveriges Fastighetsägarförening, SABO och Hyresgästföreningen.

Vakansgraden när det gäller lägenheter och lokaler har under 2015 fortsatt att förbättras. Nivån för lägenheter är vid årsskiftet 3,2 % (4,3 %). Det finns i dagsläget inget som tyder på att denna relativt låga nivå inte kommer att bestå även under 2016.

TV, bredband och telefoni har också förändrats under året. Från att tidigare ha haft två olika sätt att distribuera sådana lösningar till våra hyresgäster (kabel-TV-nätet resp Telias fibernät) så har FBAB från och med 2016-02-01 bara kvar fibernätet. I detta nät är Telia kommunikationsoperatör och tillhandahåller Telia Öppen Fiber med flera olika leverantörer av tjänster. Hyresgästerna kan välja fritt bland dessa olika digitala alternativ men kan också välja att utan särskild kostnad se analog TV via det gamla antennuttaget.

Under 2015 har ombyggnad av Salstagatan 16 i Flens tätort till kontor för Flens Kommuns Socialförvaltning och för Landstinget inletts. Om arbetet går planenligt kan inflyttning ske 2016-04-15.

Det är också roligt att konstatera att Flens Bostads AB för första gången sedan sent 80-tal nu inlett nyproduktion av "vanliga" hyreslägenheter. I kv Städet bygger JSB Byggnads AB ett så kallat "SABO Kombohus" i fyra våningar med sammanlagt 16 lgh, 8 st 2 ROK och 8 st 3 ROK. Planerad inflyttning är i september 2016.

Under januari 2016 lånade FBAB upp 50 Mkr av Kommuninvest avseende pågående om- och nybyggnadsprojekt.

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 2015-12-31 till 268 400 tkr (268 400 tkr). Genomsnittsräntan för fastighetslånen inklusive finansiella derivatinstrument var vid årsskiftet 2,79 % (2,99 %) exklusive borgensavgifter. Räntebindningstiden var vid årets slut 4,51 år (5,40 år). Från och med 2016 höjs borgensavgiften från 0,40 % till 0,50 % vilket medför att bolagets kapitalkostnader ökar med drygt 268 tkr/år vid oförändrad lånevolym.

Företaget tillämpar så kallad "säkringsredovisning", vilket bl a innebär att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas i 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

Övriga risker handlar huvudsakligen om affärsrisker (vakanser, hyresnivåer, energipriser etc), fastighetsrisker (skador som bränder, vattenskadorna 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 2013-2015) och det har genomförts en utbildning för styrelsen och all personal inom området.

Icke-finansiella upplysningar

Personal

Antalet anställda uppgår vid årets slut till 23 (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:

	2014	2015
Total sjukfrånvaro	1,5%	6,8%
Varav långtidssjukfrånvaro	0,0 %	86,6%

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 bidrar bolaget så att samtliga anställda erbjuds möjlighet att utöva 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 127 461 kvadratmeter i totalt 65 fastigheter, där 49 fastigheter är belägna i Flens tätort. Övriga fastigheter ligger i Malmköping, Mellösa och Hälleforsnäs. Antalet bostadslägenheter uppgår till 1 727 st vid årets slut (1 727).

Investeringar

Investeringar i fastighetsbeståndet uppgår till 8 664 tkr och består till största delen av fönsterbyten Drottninggatan 17, garage Orrögatan 19, tak S Kungsgatan 30-32 (samtliga adresser i Flens tätort) och installation av solceller Storgatan 40-44 i Hälleforsnäs. Under rubriken pågående

nyanläggningar finns främst pågående om- och nybyggnad av Salstagatan 16 och kv Städet i Flens tätort.

Underhåll

Årets underhåll och reparation av egna fastigheter uppgår till 29 127 tkr. Motsvarande belopp för 2014 var 26 245 tkr. 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)
- Golvbyten
- 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. Detta marknadssystem har under 2015 uppgraderats.
- 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 uthyrbars lägenheter uppgår till 1,4 % i december 2015 (2,2 %).

Varm-och kallhyran för bostäder och lokaler höjdes 2015-01-01 med 1,20 % för bostäder och med 2,0 % för lokaler. 2016-01-01 höjdes både varm- och kallhyran för bostäder och lokaler med i genomsnitt 0,75%. Garage, carportar, p-platser och förråd höjdes inte 2015-2016.

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 ramper till lokaler, 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 2 503 086 kr (4 642 034 kr). Anledningen till det förhållandevis goda resultatet beror främst på minskade vakanser samt under 2014 ändrade redovisningsregler (K3), vilket påverkat på så vis att vissa utgifter redovisas som komponenter i balansräkningen istället för som tidigare kostnader i resultaträkningen. Verksamheten och den ekonomiska ställningen redovisas i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys. Budget för 2016 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>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	112 906	109 605	106 049	135 986	129 649
Resultat efter finansiella poster	tkr	2 503	4 642	4 207	4 168	-2 264
Balansomslutning	tkr	390 567	374 734	362 649	394 186	384 260
Antal anställda	st	20	22	22	22	23
Soliditet	%	20,0	20,1	15,3	16,2	15,6
Avkastning på totalt kapital	%	2,9	3,6	3,8	3,5	1,1
Avkastning på eget kapital	%	3,2	6,1	7,7	6,5	neg

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	3 542 330
Årets vinst	2 503 086
	<hr/>
	6 045 416

kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	6 045 416
	<hr/>
	6 045 416

kronor

Resultaträkning	Not	2015	2014
	2		
Nettoomsättning	3	112 906	109 605
Fastighetskostnader	4, 5	-98 915	-92 921
Bruttoresultat		<u>13 991</u>	<u>16 684</u>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5, 6, 7	-2 822	-3 339
Rörelseresultat		<u>11 169</u>	<u>13 345</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		141	167
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-8 807	-8 870
Summa resultat från finansiella poster		<u>-8 666</u>	<u>-8 703</u>
Resultat efter finansiella poster	9	2 503	4 642
Skatt på årets resultat	9, 10	-	-
Årets vinst		<u>2 503</u>	<u>4 642</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar	2		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	11, 12, 13	348 009	350 234
Inventarier, verktyg och installationer	14	1 395	567
Pågående nyanläggningar	15	20 226	753
		<u>369 630</u>	<u>351 554</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
Andra långfristiga fordringar	17	133	289
		<u>173</u>	<u>329</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>369 803</u>	<u>351 883</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Råvaror och förnödenheter	18	919	914
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		776	758
Aktuella skattefordringar		474	468
Övriga kortfristiga fordringar		779	231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	764	556
		<u>2 793</u>	<u>2 013</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>17 052</u>	<u>19 924</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>20 764</u>	<u>22 851</u>
Summa tillgångar		<u>390 567</u>	<u>374 734</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder	2		
Eget kapital	20		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		6 000	6 000
Uppskrivningsfond	21	15 013	15 182
Reservfond		50 966	50 966
		<u>71 979</u>	<u>72 148</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 542	-1 269
Årets vinst		2 503	4 642
		<u>6 045</u>	<u>3 373</u>
Summa eget kapital	10	<u>78 024</u>	<u>75 521</u>
Långfristiga skulder	22		
Skulder övriga till kreditinstitut		268 400	268 400
Summa långfristiga skulder		<u>268 400</u>	<u>268 400</u>
Kortfristiga skulder	22		
Leverantörsskulder		25 535	12 856
Övriga kortfristiga skulder		7 406	7 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	11 202	10 532
Summa kortfristiga skulder		<u>44 143</u>	<u>30 813</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>390 567</u>	<u>374 734</u>
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	24		
Fastigo		169	152

Kassaflödesanalys	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	11 169	13 345
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	11 122	11 241
Erhållen ränta	141	167
Erlagd ränta	-8 930	-9 221
	<u>13 502</u>	<u>15 532</u>
Ökning/minskning varulager	-5	59
Ökning/minskning kundfordringar	-18	1 040
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-762	-126
Ökning/minskning leverantörsskulder	12 679	3 139
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	774	-527
	<u>26 170</u>	<u>19 117</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-29 198	-9 378
Sålda materiella anläggningstillgångar	-	350
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	156	-
	<u>-29 042</u>	<u>-9 028</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-	-10 000
	<u>0</u>	<u>-10 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-2 872	89
Likvida medel vid årets början	19 924	19 835
	<u>17 052</u>	<u>19 924</u>
Likvida medel vid årets slut		

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Flens Bostadsaktiebolags årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringslagens allmänna råd 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Hysesintäkter 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 netto redovisas 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, utrangeras 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 överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna 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 derivattransaktioner 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.

Byggnader och mark

Uppskattningar och bedömningar har skett i samband med värderingen av företagets fastighetsbestånd avseende nuvärdesdiskonteringen av framtida kassaflödesöverskott.

Inga övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar har gjorts i årets bokslut.

Not 3 Operationella leasingavtal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Leasinggivare		
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal lokaler:		
Förfaller till betalning inom ett år	1 609	1 365
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	18 643	22 527
Förfaller till betalning senare än fem år	26 696	39 039
	<hr/>	<hr/>
	46 948	62 931
Under perioden erhållna leasingavgifter totalt	110 667	107 611

I företagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av uthyrda bostäder och lokaler.

Inga variabla leasingavgifter erhålls.

Not 4 Fastighetskostnadernas fördelning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Driftskostnader	65 537	62 763
Underhållskostnader	20 218	16 772
Fastighetsskatt	2 038	2 041
Avskrivningar	11 123	11 345
	<hr/>	<hr/>
Summa fastighetskostnader	98 916	92 921
Specificering driftskostnader		
Reparationer	8 909	9 473
Skötselkostnader	14 624	12 736
Uppvärmning och övr förbrukning	31 542	30 870
Risikkostnader och övr driftskostnader	3 745	3 382
Administration	6 716	6 302
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	65 536	62 763

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	4
Män	17	18
	<u>20</u>	<u>22</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 167	1 128
Löner och ersättningar till övriga anställda	7 374	7 475
	<u>8 541</u>	<u>8 603</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 577	2 619
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	257	217
Pensionskostnader för övriga anställda	428	402
	<u>11 803</u>	<u>11 841</u>

Pensionskostnader och förpliktelser för styrelse- och ledningspersonal

Verkställande direktörens uppsägningstid är 12 månader från bolagetssida 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	4	2
Män	7	6
	<u>11</u>	<u>8</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Män	1	1
Totalt	<u>12</u>	<u>9</u>

Not 6 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 7 Ersättning till revisorerna

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>PwC</u>		
Revisionsuppdraget	120	169
Övriga tjänster	144	75
Summa	<u>264</u>	<u>244</u>
Lekmannarevisorer	3	4
Summa	<u>3</u>	<u>4</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Räntor och lån	7 733	8 199
Borgensavgifter	1 074	671
Summa	<u>8 807</u>	<u>8 870</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Skatt på årets resultat	-	-
Redovisat resultat före skatt	2 503	4 642
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-551	-1 021
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-13	-28
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	1
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader som inte ingår i redovisat resultat	1 263	681
Skatteeffekt på skillnaden mellan årets bokföringsmässiga avskrivningar och årets skattemässiga avskrivningar	-172	-185
Skatteeffekt av ökat underskottsavdrag	-527	552
Redovisad skattekostnad	-	-

Not 10 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 11 Byggnader och mark

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingående anskaffningsvärden	581 492	573 407
Inköp	270	2 367
Omklassificeringar	8 394	5 718
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	590 156	581 492
Ingående avskrivningar	-225 859	-214 852
Årets avskrivningar	-10 719	-11 007
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-236 578	-225 859
Ingående uppskrivningar	15 182	-
Årets förändringar		
Årets uppskrivningar	-	15 182
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-169	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	15 013	15 182
Ingående nedskrivningar	-20 582	-20 582
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 582	-20 582
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	348 009	350 233
Bokfört värde byggnader i Sverige	303 204	305 698
Bokfört värde mark i Sverige	44 805	44 535

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 348 009 tkr (350 234 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 2015 uppdaterats till ett marknadsvärde av ca 576 000 tkr (554 000 tkr).

Vid värderingen har informations- och analysverktyget Datscha använts. Värderingen har utförts genom en nuvärdesdiskontering av framtida kassaflödesöverskott.

Not 13 Statliga stöd för förvärv av materiella anläggningstillgångar

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

	<u>2015</u>	<u>2014</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 14 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingående anskaffningsvärden	12 525	12 512
Årets förändringar		
-Inköp	1 061	629
-Försäljningar och utrangeringar	-214	-615
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>13 372</u>	<u>12 526</u>
Ingående avskrivningar	-11 958	-11 988
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	214	369
-Avskrivningar	-234	-339
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-11 978</u>	<u>-11 958</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 394</u>	<u>568</u>

Not 15 Pågående nyanläggningar

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingående nedlagda kostnader	753	88
Under året nedlagda kostnader	27 867	6 782
Under året genomförda omfördelningar	-8 394	-6 117

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
(varav 399 tkr kostnadsfördes år 2014)		
Utgående nedlagda kostnader	<u>20 226</u>	<u>753</u>

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Årets förändringar	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde, totalt	<u>40</u>	<u>40</u>

Not 17 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingående anskaffningsvärden	289	289
Omklassificeringar	-157	—
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	132	289
Utgående restvärde enligt plan	<u>132</u>	<u>289</u>

Not 18 Varulager

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Värderat till anskaffningsvärde		
Råvaror	138	184
Förnödenheter	781	730
Summa	<u>919</u>	<u>914</u>

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	45	94
Förutbetalda försäkringspremier	173	117
Övriga poster	546	345
	<u>764</u>	<u>556</u>

Not 20 Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Upp- skrivn.- fond</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2015-01-01	6 000	15 182	50 966	-1 268	4 642	75 522
Förändring uppskrivningsfond		-169		169		-
Resultatdisposition enligt årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				4 642	-4 642	-
Årets resultat					<u>2 503</u>	<u>2 503</u>
Eget kapital 2015-12-31	6 000	15 013	50 966	3 543	2 503	78 025

Aktiekapitalet består av 6 000 aktier.

Not 21 Uppskrivningsfond

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingående saldo	15 182	-
Årets uppskrivningar	-	15 182
Avskrivning av uppskrivet belopp	-169	-
	<u>15 013</u>	<u>15 182</u>
Utgående saldo		

Not 22 Upplåning

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	268 400	268 400
Summa	268 400	268 400
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Summa	0	0
Summa räntebärande skulder	<u>268 400</u>	<u>268 400</u>

2015-12-31

2014-12-31

Förfallotider

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Inga lån finns som förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

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 ränteswapar. På bokslutsdagen uppgår utestående ränteswapar till 240 000 tkr (240 000 tkr).

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,51 år (5,40 år). Nedan framgår bolagets förfalloprofil, inkl ränteswapar, avseende räntebindningen:

Bolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfalldagar enligt följande:

	Mindre än 1 år	1-5 år	Mer än 5 år	Totalt
Per 2014-12-31				
Total upplåning	173 400	95 000	-	268 400
Per 2015-12-31				
Total upplåning	173 400	95 000	-	268 400

Det beräknade nuvärde av ränteswapar uppgår till - 19 079 tkr (- 23 961 tkr)

Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån uppgick till:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2,79 %	2,99%

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	1 262	1 385
Förskottsbetalda hyror	7 371	6 773
Upplupna semesterlöner	807	733
Upplupna sociala avgifter	491	466
Övriga poster	1 271	1 175
Summa	<u>11 202</u>	<u>10 532</u>

Not 24 Ansvarsförbindelser

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Garantibelopp Fastigo	169	152
Summa ansvarsförbindelser	<u>169</u>	<u>152</u>

Flen 2016-02-24



Ebbe Näslund
Ordförande



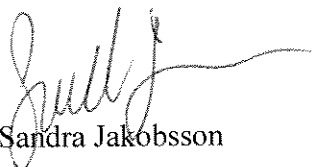
Kaj Johansson




Terese Larsson



Sven Bager



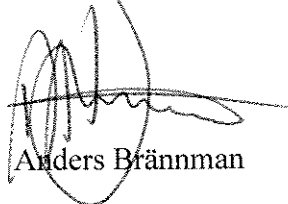
Sandra Jakobsson



Greta Suvén



Gustaf Lindström



Anders Brännman



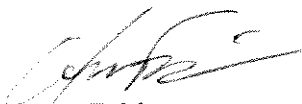
Tomas Johansson



Ewy Fredriksson
Personalrepresentant



Lars Kvarnström
Personalrepresentant



Arne Fältin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-_____.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Klacksell
Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Peter Söderman
Auktoriserad revisor