



# Flens Bostads AB

Årsredovisning 2011





## INNEHÅLL

VD har ordet	1
Förvaltningsberättelse	2 - 8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10 - 11
Kassaflödesanalys	12
Noter till resultat & balansräkning	13 - 22
Revisionsberättelse	23
Fem års utveckling	24



## VD HAR ORDET

---

Början av 2011 var en kall period men inte särskilt snörik och hösten var betydligt varmare än de senaste åren. Detta medförde lägre kostnader för värme och snöröjning än 2009-2010 men trots detta är årsresultatet negativt. Detta förklaras främst av att vi skrivit ned de bokförda värdena för dels Grönviksvägen 6 i Hälleforsnäs som kommer att rivas under 2012 och dels för Drottninggatan 15 i Flen där vi under 2011 gjort en totalombyggnad som i princip skapat en fastighet i nybyggnadsskick. Till saken hör också att vi under 2011 haft höga kostnader för brand- och vattenskador i våra hus. Dessa risker och kostnader jobbar vi nu intensivt med för att förbättra. Vi har också lagt mer pengar på underhåll i år än förra året, delvis på grund av de ombyggnader vi gjort där viss del blir underhåll (Vasagatan 9-11 samt nytt fjärrvärmesystem på Salstaområdet).

Glädjande är att de 40 lägenheterna på Drottninggatan 15 som färdigställdes under sommaren 2011 nu är fullt uthyrda och att de som flyttat dit verkar trivas bra ! Detta gäller också de som valt att flytta till Vasagatan 9-11. Vi ser också att den nya lösningen för fjärrvärmepå Salstaområdet kommer att innebära lägre driftskostnader i framtiden.

Vad som också är glädjande är att Flens kommun haft en befolkningsökning under 2011. Detta är något som även Flens Bostads AB märkt genom att våra lediga lägenheter minskat i antal (tyvärr dock inte i Hälleforsnäs där vi planerar rivning av Grönviksvägen 6 under 2012). Vi hoppas att befolkningsökningen håller i sig framöver och att kommunens satsning på framtiden i form av Färdplan Flen fortsätter att skapa fler och nöjdare kommuninvånare och hyresgäster !

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



Arne Fältin, VD

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Flens Bostads AB avger härmed årsredovisning över bolagets räkenskaper och förvaltning för år 2011.

### 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 2002-2011, men visionen enligt ovan ligger fast. Sedan 1999-11-01 förvaltar Flens Bostads AB de flesta av Flens kommuns fastigheter, ca 90 000 kvm lokalyta. Detta avtal är dock uppsagt under 2011 och upphör 2012-05-31. Det är ännu oklart vilken roll Flens Bostads AB därefter kommer att ha när det gäller förvaltningen och skötseln av kommunens fastigheter.

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. Från och med hösten 2003 ingår som en bilaga till affärsplanen en separat marknadsplan som antagits av styrelsen. Denna har reviderats 2008.

### Ägare

Flens Bostads AB ägs till 100 % av Flens Kommun.





## Styrelse

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

### Ordinarie styrelseledamöter

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

Lennart Lundkvist  
Ewy Fredriksson

### Suppleanter

Hans-Göran Andersson  
Olle Lindkvist

Fastighetsanställdas Förbund  
Vision

### Sammanträden

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls den 7 juni 2011. 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 PwC

#### Lekmannarevisor

Marina Östmark m  
Percy Andersson s

#### Suppleanter

Ulrika Klacksell, aukt revisor PwC

#### Lekmannarevisor suppleant

Bo Sandberg A2  
Stig Karlsson c

## 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 inte använts under 2011.

## Organisationsanslutning

Företaget är medlem i  
SABO  
Fastigo

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag  
Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation

## Händelser av väsentlig betydelse

Under 2011 färdigställdes 40 lägenheter på Drottninggatan 15 i Flen. Samtliga är uthyrda.

Vasagatan 9 och 11 har under året renoverats och standardhöjts. Sammanlagt handlar det om ett 40-tal lägenheter, alla arbeten är dock ännu inte avslutade.

Flens Bostads AB fick vid bolagsstämman i juni 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 vinsten efter korrigering för räntekostnader och jämförelsestörande poster. Som ett led i detta krav pågår arbetet med att fram en extern värdering, denna är ännu inte fullt klar. Det är därför svårt att 2011 uttala sig om uppfyllelsen av avkastningskravet.

Den obebyggda tomten Vårlöken 2 har under 2011 överenskommit att säljas till Flens kommun för byggnation av gruppboende för omsorgen. Tillträdet sker dock inte förrän 2012. Köpekontrakt har skrivits på nivån 1,9 Mkr.

Under 2011 har hyreskontrakt skrivits med Flens kommun om förhyrning av delar av Salstagatan 14 i Flen för gruppboende för omsorgen. Upphandling av ombyggnaden pågår och tanken är att inflyttning ska ske efter semestern 2012. I de delar av huset där omsorgen inte ska vara ska återstående lägenheter renoveras varsamt.







Individuell mätning av vatten och varmvatten är under fortsatt utredning och försöksverksamhet pågår fortfarande på några ställen i beståndet.

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 mer rättvis hyra för alla. Projektet kommer att sträcka sig över flera år. Ett administrativt verktyg för att hantera hyressättningen har under 2011 köpts in och under första halvåret 2012 kommer en enkät riktad till alla hyresgäster att genomföras tillsammans med Hyresgästföreningen.

I slutet av 2011 sade Flens Kommun via sitt nybildade fastighetsbolag upp avtalet om förvaltning av kommunens fastigheter. Avtalet upphör 12-05-31. Det är ännu oklart vilken roll Flens Bostads AB ska ha efter detta datum när det gäller skötseln av kommunens fastigheter.

Vakansgraden när det gäller lägenheter har under 2011 förbättrats jämfört med 2010 om man beaktar både lägenheter som av olika anledning är avställda för åtgärder och de som är omedelbart uthyrningsbara. Den positiva utvecklingen verkar fortsätta även under början av 2012.

## **Personal**

Antalet anställda uppgår vid årets slut till 24 (23) personer, varav två personer arbetar deltid. Under de närmaste åren kommer bolaget att ha ett antal pensionsavgångar. Arbetet med att möta denna situation pågår.

## **Sjukfrånvaro**

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

	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Total sjukfrånvaro	3,1 %	4,6 %
Varav långtidsjukfrånvaro	0,0 %	67,6 %



### 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 har samtliga anställda erbjudits möjlighet att mot kvitto få ersättning för utlägg för viss motion/friskvård som genomförs under fritid. 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. Under 2011 planeras för ett återupptagande av de så kallade friskvårdsprofilerna som vi tidigare arbetat med för all personal.

### Fastighetsbeståndet

Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler utgör vid årets slut 129 337 kvadratmeter i totalt 67 fastigheter, där 51 fastigheter är belägna i Flen. Övriga fastigheter ligger i Malmköping, Mellösa och Hälleforsnäs. Antalet bostadslägenheter uppgår till 1 743 vid årets slut (1 741). Grönviksvägen 6 i Hälleforsnäs planeras att rivas 2012 (13 lägenheter).

### Investeringar

Investeringar i fastighetsbeståndet uppgår till 30 151 tkr (13 752 tkr) och består till största delen av ombyggnaden av Drottninggatan 15 i Flen.

### Underhåll

Årets underhåll och reparation av egna fastigheter uppgår till 24 518 tkr. Motsvarande belopp för 2010 var 18 697 tkr.

- Målnings- och tapetseringsåtgärder
- Reparation och utbyte av rör och rörstammar
- Fönsterbyten och fönsterrenoveringar
- 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. Under året har antalet besök på hemsidan och i marknadssystemet ökat, delvis på grund av annonsering i lokalpressen.
- 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 4,7 % i december 2011 (4,3 %). Siffran för 2011 innehåller dock ett antal lägenheter på Drottninggatan 15 som är uthyrda men inte inflyttade vid årsskiftet.

Varmhyran för bostäder och lokaler höjdes 2011-01-01 med 3,75 % för bostäder och 4,25 % för lokaler. Kallhyran höjdes med 1,75%.

2012-01-01 höjdes varmhyan för bostäder och lokaler med 2,77% och kallhyran med 2,31%.

## 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 långgivare eller att en långgivare har för stor del av lånestocken (undantag för Kommuninvest).

Fastighetslånen uppgick vid årsskiftet 2011-12-31 till 283 665 tkr (264 665 tkr).  
Genomsnittsräntan för fastighetslånen inklusive finansiella derivat var år 2011 3,11% (2,7%)  
exkl borgensavgifter. Räntebindningstiden var vid årets slut 5,39 år (3,03 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 etc), fastighetsrisker (skador som bränder, vattenskador etc) och kreditrisker (risken för att kunderna inte kan betala). 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 och genom att göra systematiska kreditbedömningar av våra kunder.



## 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 -2 263 920:16 (kr 1 305 019:49). Exklusive nedskrivning av bokfört värde för den fastighet som ska rivas i Hälleforsnäs och exklusive utrangering av kvarvarande restvärde i den totalombyggda fastigheten Drottninggatan 15, är resultatet kr -338 657:16. Verksamheten och den ekonomiska ställningen redovisas i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys. Budget för 2012 är antagen för att ge ett resultatmässigt överskott i nivå med vad ägardirektivets avkastningskrav beräknas kräva.

## Förslag till behandling av förlust

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad förlust	-1 714 880:59
Årets vinst	<u>-2 263 920:16</u>
	-3 987 800:75

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

Att i ny räkning balansera -3 987 800:75



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Belopp i tkr</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	1		
Hysesintäkter	2	95 912	92 465
Övriga förvaltningsintäkter	3	33 737	32 045
		<b>129 649</b>	<b>124 510</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	4	-91 737	-89 902
Underhåll		-15 670	-11 721
Fastighetsskatt		-2 475	-2 460
Avskrivningar	5:1	-10 828	-10 707
Övriga rörelsekostnader	5:2	-1 925	0
		<b>-122 635</b>	<b>-114 790</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>7 014</b>	<b>9 720</b>
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>	6-7		
Avskrivning	5	-73	-63
Övrigt		-3 086	-2 779
<b>Rörelseresultat</b>	8-12	<b>3 855</b>	<b>6 878</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	468	230
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		20	171
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-6 607	-5 974
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 264</b>	<b>1 305</b>
Skatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 264</b>	<b>1 305</b>



## Årsredovisning 2011

Org.nr 556154-4866

Verksamhetsåret 2011-01-01 - 2011-12-31

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Belopp i tkr</b>			
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	15:1, 16	305 886	280 223
Mark	15:2, 16	45 711	45 711
Markanläggningar	15:3	5 672	4 144
Byggnadsinventarier	15:4	72	98
Maskiner och inventarier	15:5	1 444	1 077
Pågående ny- och ombyggnader	15:6	1 231	10 504
		<b>360 016</b>	<b>341 757</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	40	40
Andra långfristiga fordringar	18	217	278
		<b>257</b>	<b>318</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>360 273</b>	<b>342 075</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager</b>			
Lager och förråd	19	1 666	1 063
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		4 381	388
Övriga fordringar	20	564	539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	5 404	4 975
		<b>10 349</b>	<b>5 902</b>
Kassa och bank		11 972	18 140
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>23 987</b>	<b>25 105</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>384 260</b>	<b>367 180</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Belopp i tkr</b>			
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	22		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	23	6 000	6 000
Reservfond	24	50 966	50 966
		<b>56 966</b>	<b>56 966</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 715	-3 020
Årets resultat		-2 264	1 305
		<b>-3 979</b>	<b>-1 715</b>
<b>Summa eget kapital</b>	25	<b>52 987</b>	<b>55 251</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	26		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		9 518	9 518
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>9 518</b>	<b>9 518</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	27 - 30	283 665	264 665
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		17 774	18 442
Övriga kortfristiga skulder	31	7 678	7 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	12 638	11 616
		<b>38 090</b>	<b>37 746</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>321 755</b>	<b>302 411</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>384 260</b>	<b>367 180</b>
Ställda säkerheter		0	0
Ansvarsförbindelse: Fastigo		159	163

## Årsredovisning 2011

Org.nr 556154-4866

Verksamhetsåret 2011-01-01 - 2011-12-31

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	
<b>Belopp i tkr</b>			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster	3 855	6 878	
Inbetald ränta	468	230	
Erhållna räntebidrag	20	171	
Utbetald ränta	-6 607	-5 974	
Avskrivningar	10 828	10 770	
Nedskrivning fastigheter	1 925	0	
Reavinst/förlust som belastat resultatet	42	-23	
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	107	66	
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>10 638</b>	<b>12 118</b>	
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-) / minskning (+) av förråd	-603	-213	
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-4 187	328	
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	83	2 248	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 931</b>	<b>5 931</b>	<b>14 481</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Utbetalning för investering i fastigheter	-30 151	-12 452	
Utbetalning för förvärv av inventarier	-991	-205	
Inbetalning från försäljning av fastigheter	0	0	
Inbetalning från försäljning av inventarier	42	26	
Inbetalning långfristig fordran	0	480	
Utbetalning långfristig fordran	0	0	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-31 100</b>	<b>-31 100</b>	<b>-12 151</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalning från upptagna långfristiga lån	20 000	36 500	
Utbetalning för inlösen av långfristiga lån	0	-38 200	
Utbetalning för amortering av långfristiga lån	-1 000	0	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>19 000</b>	<b>19 000</b>	<b>-1 700</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-6 159</b>	<b>630</b>	
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>18 140</b>	<b>17 510</b>	
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 971</b>	<b>18 140</b>	



**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, 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.

**Not 2****Hysesintäkter inklusive outhyrda objekt****2011****2010**

Bostäder	92 170	88 252
Lokaler	10 358	10 525
Övrigt	2 057	1 994
	<b>104 585</b>	<b>100 771</b>

**Avgår outhyrda objekt**

Bostäder	-7 614	-6 959
Lokaler	-756	-1 075
Övrigt	-303	-272
	<b>-8 673</b>	<b>-8 306</b>

**Summa hysesintäkter****95 912****92 465**

Hysesintäkter och outhyrda objekt har reducerats med 1 036 tkr vilket motsvarar intäkt/hyresbortfall för lägenheter ställda för ombyggnad. Motsvarande belopp för 2010 var 1 508 tkr. Internhyror har reducerats från totalhyran med 445 tkr. Motsvarande siffra för 2010 var 445 tkr.

**Lokalhyresavtal**

Lokalhyresintäkter utgör 10,4 % (10,2 %) av hysesintäkterna. Merparten av lokalhyresavtalen är tecknade med varierande löptider och förhandlingsklausuler. Flens Kommun hyr 42 % (40 %) av företagets totala lokalyta.

<b>Not 3</b>	<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Ersättning fastighetsförvaltning	31 649	30 679
	Skadeersättning underhåll	338	168
	Ersättning för reparationer	261	230
	Ersättning hyresförluster	110	103
	Lönebidrag	0	197
	Ersättning försäkringsfall	602	0
	Provision Husbyggnadsvaror	79	137
	Försåld värme	36	31
	Övrigt	662	500
		<b>33 737</b>	<b>32 045</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftkostnader</b>		
	<b>Reparationer</b>	<b>17 185</b>	<b>11 779</b>
	<b>Skötselkostnader</b>		
	Fastighetsskötsel, personalkostnader	5 760	6 002
	Fastighetsskötsel, övrigt	2 271	2 167
	Vinterarbeten, takskottning mm	163	1 355
	TV-licenser	469	382
	Städning yttre och inre	320	254
		<b>8 983</b>	<b>10 160</b>
	<b>Skötselkostnader, entreprenad</b>	<b>10 352</b>	<b>12 694</b>
	<b>Uppvärmning</b>		
	Fjärrvärme, olja och elvärme	22 806	23 605
	Sotning och pannrengöring	358	348
		<b>23 164</b>	<b>23 953</b>
	<b>Övrig förbrukning</b>		
	Fastighetsel	10 057	10 531
	Vatten	6 395	6 931
	Sophantering	3 058	2 917
		<b>19 510</b>	<b>20 379</b>
	<b>Riskkostnader</b>		
	Försäkringskostnader inkl självrisker	4 215	2 756
	Hyresförluster, avskrivna fordringar	447	609
		<b>4 662</b>	<b>3 365</b>
	<b>Administration</b>		
	Personalkostnader	2 940	2 709
	Övriga företagsgemensamma kostnader	3 823	3 950
		<b>6 763</b>	<b>6 659</b>
	<b>Övriga driftskostnader</b>		
	Hyresgästernas medel	439	420
	Energideklarationer	510	346
	Övrigt, löneskatt	169	147
		<b>1 118</b>	<b>913</b>
	<b>Summa driftskostnader</b>	<b>91 737</b>	<b>89 902</b>



<b>Not 5</b>	<b>5:1 Planenliga avskrivningar</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>Byggnader</b>		
	Fastigheter	8 199	8 027
	Standardförbättringar	1 694	1 819
	Markanläggningar	414	398
	<b>Inventarier</b>		
	Inventarier	494	499
	<b>Nedskrivning</b>	27	27
	Fastigheten Vårlöken 7 har skrivits ned 2008 motsvarande byggnadsvärdet. 2009 såldes fastigheten.	<b>10 828</b>	<b>10 770</b>
	<b>5:2 Övriga rörelsekostnader</b>		
	Fastigheten Flenmo 3:30 skrivs ned inför planerad rivning med 1 027 tkr. Bokfört byggnadsvärde före den nu avslutade ombyggnationen på fastigheten Sadeln 11 har utranterats med 899 tkr.		
<b>Not 6</b>	<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>		
	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>		
	Lekmannarevisorer	4	3
	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers	107	49
<b>Not 8</b>	<b>Förvaltningsuppdrag</b>		
	Företaget förvaltar sedan år 1999 stora delar av Flens Kommuns fastigheter. Intäkter och kostnader enligt nedan ingår i rörelseresultatet.		
	<b>Förvaltningsintäkter</b>	<b>31 649</b>	<b>30 662</b>
	Underhållskostnader, samordning	-585	-494
	Skötselentreprenader	-4 928	-6 070
	Reparationer	-7 759	-4 309
	Fastighetsskötsel, larm	-2 824	-3 054
	Uppvärmning, el, sophantering	-13 907	-15 116
	Administration mm	-1 646	-1 619
	<b>Summa kostnader</b>	<b>-31 649</b>	<b>-30 662</b>
	<b>Nettoresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



<b>Not 9</b>	<b>Medeltalet anställda</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Antal anställda	23,0	23,0
	Kvinnor	22,0 %	26,0 %
	Män	78,0 %	74,0 %
<b>Not 10</b>	<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
	Löner och andra ersättningar	8 621	8 126
	Sociala kostnader	3 380	3 189
	(varav pensionskostnader)	(689)	(605)
	Av företagets pensionskostnader avser 214 tkr (179 tkr) kostnader för avtalspension till verkställande direktör.		
<b>Not 11</b>	<b>Löner m.m fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda</b>		
	Styrelse och VD	1 044	1 011
	Övriga anställda	7 577	7 181
<b>Not 12</b>	<b>Pensionskostnader och förpliktelser till styrelse- och ledningspersonal</b>		
	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		
<b>Not 13</b>	<b>Övriga ränteintäkter</b>		
	Räntor på likvida medel m.m	468	230
<b>Not 14</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntor på lån	5 723	5 334
	Borgensavgift	884	640
		<b>6 607</b>	<b>5 974</b>



Not 15	Anskaffningsvärde på anläggningstillgångar	2011	2010
	<b>15:1 Byggnader</b>		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	463 591	459 846
	Avgår investeringsbidrag	-21 519	-21 519
	Nyanskaffningar under året	37 481	3 745
	Utrangering under året	-898	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>478 655</b>	<b>442 072</b>
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-156 449	-146 603
	Årets avskrivning enligt plan	-9 893	-9 846
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-166 342</b>	<b>-156 449</b>
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-5 400	-5 400
	Nedskrivning under året	-1 027	0
	<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-6 427</b>	<b>-5 400</b>
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>305 886</b>	<b>280 223</b>
	<b>15:2 Mark</b>		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 711	45 711
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>45 711</b>	<b>45 711</b>
	<b>15:3 Markanläggningar</b>		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 050	7 991
	Nyanskaffningar under året	1 943	59
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 993</b>	<b>8 050</b>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 906	-3 508
	Årets avskrivningar	-414	-398
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 320</b>	<b>-3 906</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>5 673</b>	<b>4 144</b>



<b>15:4</b>	<b>Mark- och byggnadsinventarier</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 644	1 554
	Nyanskaffningar under året	0	121
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 644</b>	<b>1 675</b>
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 545	-1 518
	Årets avskrivningar enligt plan	-27	-27
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 572</b>	<b>-1 545</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>72</b>	<b>99</b>
<b>15:5</b>	<b>Maskiner och inventarier</b>		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 529	10 529
	Nyanskaffningar under året	991	205
	Försäljning och uttrangeringar	-734	-205
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 786</b>	<b>10 529</b>
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 542	-9 158
	Försäljning och uttrangeringar	677	205
	Årets avskrivning enligt plan	-567	-499
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 342</b>	<b>-9 452</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 444</b>	<b>1 077</b>
<b>15:6</b>	<b>Pågående ny- och ombyggnationer</b>		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 504	676
	Nyanskaffningar under året	17 892	12 010
	Avgår under året överförda anskaffningsvärden till byggnader och mark	-27 165	-2 182
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 231</b>	<b>10 504</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
<b>Not 16</b>	Taxeringsvärde, byggnader	427 684	427 684
	Taxeringsvärde, mark	118 538	118 538
	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
<b>Not 17</b>	HBV	40	40





<b>Not 18</b>	<b>Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	HBV inestående medel	216	278
		<b>216</b>	<b>278</b>
<b>Not 19</b>	<b>Förråd</b>		
	Förråd	1 059	367
	Bränsleförråd	314	360
	Bränsleförråd förvaltade fastigheter	293	335
		<b>1 666</b>	<b>1 062</b>
	Förråd och bränsleförråd har värderats enligt lägsta värdets princip		
<b>Not 20</b>	<b>Övriga fordringar</b>		
	Innestående HBV	141	207
	Fordran skatt	263	271
	Övrigt	160	61
		<b>564</b>	<b>539</b>
<b>Not 21</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Förutbetalda kostnader	217	75
	Upplupna räntebidrag	0	31
	Övriga upplupna intäkter	5 187	4 869
		<b>5 404</b>	<b>4 975</b>
<b>Not 22</b>	<b>Förändring av eget kapital</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	-1 715	-3 020
	Utdelning enligt visntdisposition föregående år	0	0
	Tillkommer årets vinst/förlust	-2 264	-1 305
	<b>Enligt balansräkning innevarande år</b>	<b>-3 979</b>	<b>-1 715</b>
<b>Not 23</b>	<b>Aktiekapital</b>		
	Aktiekapitalet utgörs av 6 000 aktier med ett kvotvärde motsvarande 1 000 kr/st.		

**Not 24 Reservfonden**

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 ej redovisa denna nettofordran i balansräkningen.

<b>Not 26 Obeskattade reserver</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	9 518	9 518
Varav latent skatt 26,3%	2 503	2 503

**Not 27 Fastighetslån**

Fastighetslån	283 665	264 665
Varav kommunens borgensåtagande.	283 665	264 665

**Not 28 Kapitalbindning fastighetslån**

Lån som förfaller inom 1 år.	251 600	224 200
Lån som förfaller senare än 1 år men inom 5 år efter balansdagen.	32 065	40 465

**Not 29 Ställda säkerheter**

Inteckning i fastigheter	0	0
--------------------------	---	---

**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. (forts. sid 21)



För att säkerställa kapitalförsörjningen efterstävas långa kreditavtal med bolagets långivare och för att uppnå en rimlig och välavvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. På bokslutsdagen uppgår utestående ränteswapavtal till 185 000 tkr.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 5,39 (3,03) år och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår på balansdagen till 3,11% (2,70%). Nedan framgår bolagets förfalloprofil, inkl. ränteswapar, avseende räntebindningen:

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Inom 1 år	98 665	159 665
Inom 1-2 år	0	0
Inom 2-3 år	0	0
Inom 3-4 år	0	0
Räntebindning efter 5 år	185 000	105 000
<b>Summa lån</b>	<b>283 665</b>	<b>264 665</b>

<b>Not 31</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Skatteskulder	477	500
	Personalskatt	201	188
	Insats kooperativ hyresrätt	7 000	7 000
		<b>7 678</b>	<b>7 688</b>

<b>Not 32</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna semesterersättningar	772	674
	Upplupen skuld sociala avgifter	489	449
	Löneskatt	167	147
	Upplupna kostnadsräntor	2 585	1 738
	Upplupen ersättning till hyresgästföreningen	226	104
	Förskottsbetalda hyror	6 710	6 317
	Förskottsbetalda hyror, förvaltade fastigheter	581	489
	Hyror att förmedla	65	119
	Övriga upplupna kostnader	1 043	1 579
		<b>12 638</b>	<b>11 616</b>



Flen den 29 februari 2012

*Ebbe Näslund*  
(Ordförande)

*Bengt Eriksson*  
(Vice ordförande)

*Kaj Johansson*

*Daniel Ljungkvist*

*Tomas Andersson*

*Else-Britt Carlsson*

*Tage Persson*

*Lennart Lundkvist*  
(Arbetstagarrepresentant)

*Ewy Fredriksson*  
(Arbetstagarrepresentant)

*Arne Fältin*  
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 29 / 3 2012

*Peter Söderman*  
Auktoriserad revisor







## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Flens Bostads AB för år 2011.

### 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 revisionsösed 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 granskningstjänsterna, men inte i 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 upplåtning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 29 mars 2012 och av dess finansiella resultat 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Flens Bostads AB för år 2011.

### 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 revisionsösed 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.

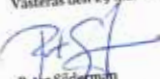
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat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

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

### Uttalanden

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

Västerås den 29 mars 2012

  
Peter Söderman  
Autoriserad revisor



## Fem års utveckling egna fastigheter Flens Bostads AB 2007-2011

<b>Ekonomisk översikt</b>	<b>Enhet</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Balansomslutning	Mkr	384	367	365	369	368
Omsättning	Mkr	130	125	123	119	115
Resultat	Mkr	-2,3	-1,3	-1,5	-7,9	2,4
Kassalikviditet	%	59	64	67	67	55
Soliditet	%	15,6	17,0	16,7	16,9	19,1
Vid beräkning av soliditeten har 73,7% (72%) av obeskattade reserver betraktats som eget kapital.						
<b>Uthyrningsobjekt</b>						
Förvaltningsyta	Tusen kvm	136	136	137	138	138
Antal lgh vid årets slut	Antal	1 741	1 741	1 741	1 768	1 784
Hyresnivå bostäder	Kr/kvm	833	803	787	750	741
Omflyttningsfrekvens	%	17	23	24	27	29
<b>Hyresbortfall totalt</b>						
Hyresbortfall pga outhyrt	Tkr	9 709	9 814	10 109	11 143	11 166
Hyresbortfall % av totalhyra	%	9,2	9,6	10,0	11,2	11,6
<b>Underhåll</b>						
Planerat underhåll	Tkr	15 085	11 227	16 794	19 524	24 954
Reparationer	Tkr	9 426	7 470	8 232	7 749	6 590
<b>Övriga rörelsekostnader</b>						
Driftkostnader	Kr/kvm	469	459	426	392	380
Fastighetsskatt	Kr/kvm	18	18	14	15	10
Räntekostnader inkl räntebidrag	Kr/kvm	48	43	49	77	74
Räntebidrag	Tkr	20	171	310	405	437
<b>Löner och anställda</b>						
Totala löner	Tkr	8 621	8 126	8 118	7 984	7 484
Årsarbetare	Antal	23,0	23,0	23,0	24,0	24,0
Förändring KPI	%	1,96	2,3	0,9	0,9	3,5

Protokoll fört vid styrelse-  
sammankommande i Flens fas-  
tighetsförening den 15/10 1941.

§1.

Närvarande voro Eriksson, Olofsson, Lind-  
blom, Johansson och undertecknad.

§2.

Ordf. uppläste inkomna anbud å om-  
byggnad å fastigheten Ansta.

Från Aug. Jönsson kronor 27.285.-

" Ernst Lindblom 26.400.- ✓

" Bröderna Rosin 31.850.-

§3.

Styrelsen beslöt att inköpa fastigheten  
Ansta för 3000.- kr. samt att sammankalla  
föreningen till sammankommande den  
25 okt.

FLENS FASTIGHETSFORENING

Jubileumsskrift



1941-1951



Flens Bostads AB  
borta bra men hemma bäst

Box 74, 642 22 FLEN  
Besöksadress: Storgatan 23  
0157-193 00 Fax: 0157-193 16  
E-mail: flensbostad@flen.se