



## Årsredovisning 2012



  
Flens Bostads AB



## 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

---

Rent ekonomiskt blev 2012 ett bra år för Flens Bostads AB ! De främsta anledningarna är att vakanserna minskat, att kostnaderna för försäkringsskador minskat, att vi gjort en reavinst vid försäljningen av en obebyggd tomt och att nivån på fastighetsunderhållet minskat jämfört med föregående år. Mest glädjande av de uppräknade punkterna ovan är givetvis minskningen av vakanserna, något som jag hoppas ska bestå även under 2013 !

I början av året färdigställdes också den värdering av våra fastigheter som inleddes redan under 2011. Sammantaget visar denna externa värdering att marknadsvärdet för fastigheterna överstiger fastigheternas bokförda värde med drygt 100 Mkr. Även detta är naturligtvis också glädjande !

Mindre glädjande är att FBAB tappat uppdraget att förvalta Flens kommuns och det kommunala fastighetsbolagets hus från och med 2013-01-01. Efter en genomförd upphandling var det för oss bara att konstatera att en annan aktör i sitt anbud lämnat ett lägre pris än vi kunnat göra. Låt oss nu bara hoppas att Flens kommun och fastighetsbolaget blir nöjda med både pris och kvalitet när avtalsperioden ska utvärderas om några år !

2012 är annars ett år som inte innehållit så stora investeringar eller satsningar. Det största projektet som färdigställdes var ombyggnaden av bottenvåningen i Salstagatan 14 till lägenheter och lokalyta för gruppboende. Året som gått har annars präglats av fortsatt arbete att se över hyressättningen i bolagets olika lägenheter, att undersöka vad våra hyresgäster tycker är bäst resp sämst i sitt nuvarande boende och vad man tycker är de viktigaste faktorerna som ska få påverka hyresnivån !

2013 kommer att handla mycket om att anpassa företagets organisation till de nya förutsättningarna då de kommunägda fastigheterna ska skötas av andra men jag hoppas och tror också att vi ska kunna klara att fortsätta höja standarden och förbättra underhållet i ett antal av våra fastigheter !

*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 2012.

### 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 2002-2012, 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 upphörde 2012-12-31 efter en upphandling genomförd av det nya kommunägda Fastighetsbolaget.

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 och kommer att ses över under 2013.

### 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 | Fastighetsanställdas Förbund |
| Ewy Fredriksson   | Vision                       |

### Sammanträden

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. Ordinarie bolagsstämman hölls den 4 juni 2012. Personalrepresentanterna har varit närvarande under året vid samtliga sammanträden.

### Verkställande direktör

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

### Revisorer

#### Ordinarie

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Peter Söderman, aukt revisor | Öhrlings PwC |
|------------------------------|--------------|

#### Lekmannarevisor

|                 |   |
|-----------------|---|
| Marina Östmark  | m |
| Percy Andersson | s |

#### Suppleanter

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Ulrika Klacksell, aukt revisor | Öhrlings 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 2012.

### **Organisationsanslutning**

Företaget är medlem i  
SABO  
Fastigo

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag  
Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation

### **Händelser av väsentlig betydelse**

Under 2012 färdigställdes 6 lägenheter för gruppboende samt personal- och gemensamhetsutrymmen på Salstagatan 14 i Flen. Samtliga ytor är uthyrda till Flens kommun. Under 2013 ska de återstående lägenheterna i huset renoveras och standardhöjas.

Flens Bostads AB fick vid bolagsstämman i juni -11 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. Värderingen av bolagets fastigheter blev klar under de första månaderna 2012 och visar att värdet uppgår till ca 465 000 tkr, ca 100 000 tkr över det bokförda värdet. Värderingen innebär att Flens Bostads AB 2012 genererar ett resultat större än avkastningskravet i ägardirektivet.

Den obebyggda tomten Vårlöken 2 har under 2011 överenskommits att säljas till Flens kommun för byggnation av gruppboendestäder för omsorgen. Tillträdet skedde dock inte förrän 2012. Reavinsten uppgår till 724 tkr och ingår i resultatet för 2012.

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. Under 2012 har parterna börjat enas om vilka parametrar som ska vara hyrespåverkande med olika belopp. Det har också genomförts en enkät riktad till Flens Bostads AB:s samtliga hyresgäster i syfte att utröna vad de boende tycker är viktigast i boendet. Målsättningen är att den nya modellen för hyressättning ska kunna användas första gången i samband med hyresförhandlingarna inför 2014. Under 2012 har också Fastighetsägarföreningen anmält intresse att vara med i processen.



Under 2012 genomfördes en "nöjd-kund-index-undersökning" bland samtliga hyresgäster. Svarsfrekvensen uppgick till drygt 50 % och resultatet visar att nivån på nöjdhet är ungefär oförändrad jämfört med senaste undersökningen 2009. Fortfarande är det samlade resultatet något över genomsnittet för samtliga undersökta SABO-företag. Bland de områden som får bäst resultat finns snöröjningen och den samlade servicenivån och sämst upplevs skötseln av vissa delområden vara (städning, grönyteskötsel).

I slutet av 2012 upphörde förvaltningsavtalet med Flens kommun och Flens kommunägda fastighetsbolag avseende förvaltningen av deras fastigheter. Detta medför kostnader för ändrad organisation och övertalighet. Dessa kostnader har enligt god redovisningssed belastat resultatet för 2012 med 740 tkr.

Vakansgraden när det gäller lägenheter och lokaler har under 2012 förbättrats jämfört med 2011. Sammantaget har den uteblivna intäkten för vakanta uthyrningsobjekt minskat med ca 1 700 tkr jämfört med föregående år. Den positiva utvecklingen ser ut att fortsätta även under början av 2013.

## Personal

Antalet anställda uppgår vid årets slut till 22 (23) personer, varav en person arbetar deltid. Under de närmaste åren kommer bolaget att ha ett antal pensionsavgångar. Arbetet med att möta denna situation pågår. Det förvaltningsavtal med Flens kommun som upphörde 2012-12-31 påverkar också personalbehovet och innebär krav på minskad bemanning under 2013, varav en del kan klaras med naturlig avgång.

## Sjukfrånvaro

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

|                           | 2012    | 2011   |
|---------------------------|---------|--------|
| Total sjukfrånvaro        | 2,34 %  | 4,6 %  |
| Varav långtidsjukfrånvaro | 41,41 % | 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. Under 2012 har det genomförts ergonomigenomgångar med samtliga kontorsarbetsplatser.

### 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 2012 har i samverkan med företagshälsovården genomförts friskvårdsprofiler med de flesta av bolagets anställda.

### Fastighetsbeståndet

Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler utgör vid årets slut till 128 479 kvadratmeter i totalt 66 fastigheter, där 51 fastigheter är belägna i Flens tätort. Övriga fastigheter ligger i Malmköping, Mellösa och Hälleforsnäs. Antalet bostadslägenheter uppgår till 1 731 vid årets slut (1 741). Grönviksvägen 6 i Hälleforsnäs har sålts till Flens kommun och rivning har inletts 2012. Tomten Vårlöken 2 har under 2012 sålts till Flens kommun som där bygger gruppboende för sex personer.

### Investeringar

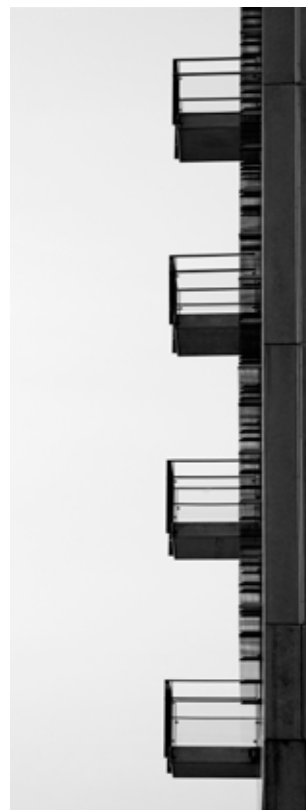
Investeringar i fastighetsbeståndet uppgår till 14 217 tkr och består till största delen av ombyggnation av Salstagatan 14 i Flen.

### Underhåll

Årets underhåll och reparation av egna fastigheter uppgår till 22 493 tkr.

Motsvarande belopp för 2011 var 24 518 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.
- 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 4,3 % i december 2012, motsvarande 2011 (4,7 %).

Varmhyran för bostäder och lokaler höjdes 2012-01-01 med 2,77 % för bostäder och lokaler, Kallhyran höjdes med 1,75%.

2013-01-01 höjdes varmhyan för bostäder och lokaler med 1,75% och kallhyran med 1,5%.

## Finansiering och övriga risker

Företaget följer den finanspolicy styrelsen antagit. I denna policy framgår att bolaget ska jobba vidare med olika former av så kallade finansiella derivatinstrument och att risknivån ska hanteras genom att inte ha för kort räntebindningstid och genom att inte ha för få långivare eller att en långivare har för stor del av lånestocken (undantag för Kommuninvest). Fastighetslånen uppgick vid årsskiftet 2012-12-31 till 290 665 tkr (283 665 tkr). Genomsnittsräntan för fastighetslånen inklusive finansiella derivatinstrument var 2012 2,95 % (3,11 %) exkl borgensavgifter. Räntebindningstiden var vid årets slut 5,61 år (5,39 år)

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

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

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

## Samhällsnyttan

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

## Ekonomi

Årets resultat uppgår till kr 4 167 623:43 (–2 263 920:16 kr). Anledningen till det förhållandevis goda resultatet är främst minskade vakanser, minskade kostnader för försäkringsskador, en reavinst för försäljningen av tomten Vårloken 2 samt på en minskad nivå på underhållet jämfört med föregående år. Verksamheten och den ekonomiska ställningen redovisas i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys. Budget för 2013 är antagen för att ge ett resultatmässigt överskott i nivå med vad ägardirektivets avkastningskrav beräknas kräva.

## Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Balanserad förlust | -3 978 800:75       |
| Årets vinst        | <u>4 167 623:43</u> |
|                    | 188 822:68          |

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

Att i ny räkning balansera 188 822:68 kr



| <b>Resultaträkning</b>                                     | <b>Not</b>  | <b>2012</b>     | <b>2011</b>     |
|------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| <b>Belopp i tkr</b>                                        |             |                 |                 |
|                                                            | <b>1</b>    |                 |                 |
| <b>Nettoomsättning</b>                                     |             |                 |                 |
| Hysesintäkter                                              | 2           | 100 524         | 95 912          |
| Övriga rörelseintäkter                                     |             | 724             | 0               |
| Övriga förvaltningsintäkter                                | 3           | 34 738          | 33 737          |
|                                                            |             | <b>135 986</b>  | <b>129 649</b>  |
| <b>Fastighetskostnader</b>                                 |             |                 |                 |
| Drift                                                      | 4           | -92 178         | -91 737         |
| Underhåll                                                  |             | -13 458         | -15 670         |
| Fastighetsskatt                                            |             | -2 438          | -2 475          |
| Avskrivning                                                | 5           | -11 498         | -10 828         |
| Övriga rörelsekostnader                                    | 5           | 0               | -1 925          |
|                                                            |             | <b>-119 572</b> | <b>-122 635</b> |
| <b>Bruttoresultat</b>                                      |             | <b>16 414</b>   | <b>7 014</b>    |
| <b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b> |             |                 |                 |
| Avskrivning                                                | 5-6         | -73             | -73             |
| Övrigt                                                     |             | -2 960          | -3 086          |
|                                                            |             |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     | <b>7-12</b> | <b>13 381</b>   | <b>3 855</b>    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           | 13          | 286             | 468             |
| Statliga bostadsbyggnadssubventioner                       |             | 4               | 20              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 | 14          | -9 503          | -6 607          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |             | <b>4 168</b>    | <b>-2 264</b>   |
| Skatt                                                      |             | 0               | 0               |
| <b>Årets resultat</b>                                      |             | <b>4 168</b>    | <b>-2 264</b>   |

Årsredovisning 2012

Org.nr 556154-4866

Verksamhetsåret 2012-01-01 - 2012-12-31

| Balansräkning<br>Belopp i tkr                | Not      | 2012           | 2011           |
|----------------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |          |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |          |                |                |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |          |                |                |
| Byggnader                                    | 15:1, 16 | 307 032        | 305 886        |
| Mark                                         | 15:2, 16 | 44 326         | 45 711         |
| Markanläggningar                             | 15:3     | 5 630          | 5 672          |
| Byggnadsinventarier                          | 15:4     | 48             | 72             |
| Maskiner och inventarier                     | 15:5     | 1 012          | 1 444          |
| Pågående ny- och ombyggnader                 | 15:6     | 3 383          | 1 231          |
|                                              |          | <b>361 431</b> | <b>360 016</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |          |                |                |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 17       | 40             | 40             |
| Andra långfristiga fordringar                | 18       | 250            | 217            |
|                                              |          | <b>290</b>     | <b>257</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |          | <b>361 721</b> | <b>360 273</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |          |                |                |
| <b>Varulager</b>                             |          |                |                |
| Lager och förråd                             | 19       | 1 251          | 1 666          |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |          |                |                |
| Hyses- och kundfordringar                    |          | 1 106          | 4 381          |
| Övriga fordringar                            | 20       | 354            | 564            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 21       | 4 832          | 5 404          |
|                                              |          | <b>6 292</b>   | <b>10 349</b>  |
| Kassa och bank                               |          | 24 922         | 11 972         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |          | <b>32 465</b>  | <b>23 987</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |          | <b>394 186</b> | <b>384 260</b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2012</b>    | <b>2011</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               |            | -3 979         | -1 715         |
| Årets resultat                               |            | 4 168          | -2 264         |
|                                              |            | <b>189</b>     | <b>-3 979</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | 25         | <b>57 155</b>  | <b>52 987</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | 26         |                |                |
| Ackumulerade avskrivningar utöver plan       |            | 9 518          | 9 518          |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |            | <b>9 518</b>   | <b>9 518</b>   |
| Avsättning omorganisation                    |            | 740            | 0              |
| <b>Summa avsättning</b>                      |            | <b>740</b>     | <b>0</b>       |
| <b>Skulder</b>                               |            |                |                |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                |                |
| Fastighetslån                                | 27 - 30    | 290 665        | 283 665        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                |                |
| Leverantörsskulder                           |            | 17 344         | 17 774         |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 31         | 7 214          | 7 678          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 32         | 11 550         | 12 638         |
|                                              |            | <b>36 108</b>  | <b>38 090</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |            | <b>327 513</b> | <b>321 755</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <b>394 186</b> | <b>384 260</b> |
| Ställda säkerheter                           |            | 0              | 0              |
| Ansvarsförbindelse: Fastigo                  |            | 168            | 159            |

# Årsredovisning 2012

Org.nr 556154-4866

Verksamhetsåret 2012-01-01 - 2012-12-31

| <b>Kassaflödesanalys</b>                              | <b>2012</b>    | <b>2011</b>    |                |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Belopp i tkr</b>                                   |                |                |                |                |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                       |                |                |                |                |
| Resultat före finansiella poster                      | 13 381         | 3 855          |                |                |
| Inbetald ränta                                        | 286            | 468            |                |                |
| Erhållna räntebidrag                                  | 4              | 20             |                |                |
| Utbetald ränta                                        | -9 503         | -6 607         |                |                |
| Avskrivningar                                         | 11 571         | 10 828         |                |                |
| Nedskrivning fastigheter                              | 0              | 1 925          |                |                |
| Reavinst/förlust som belastat resultatet              | -724           | 42             |                |                |
| Avsättningar                                          | 740            | 0              |                |                |
| Övriga poster som ej ingår i kassaflödet              | -33            | 107            |                |                |
| <b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>15 722</b>  | <b>10 638</b>  |                |                |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>  |                |                |                |                |
| Ökning (-) / minskning (+) av förråd                  | 415            | -603           |                |                |
| Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar       | 4 056          | -4 187         |                |                |
| Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder          | -1 981         | 83             |                |                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>       | <b>18 212</b>  | <b>18 212</b>  | <b>5 931</b>   | <b>5 931</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                       |                |                |                |                |
| Utbetalning för investering i fastigheter             | -14 217        | -30 151        |                |                |
| Utbetalning för förvärv av inventarier                | -152           | -991           |                |                |
| Inbetalning från försäljning av fastigheter           | 2 109          | 0              |                |                |
| Inbetalning från försäljning av inventarier           | 0              | 42             |                |                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>       | <b>-12 260</b> | <b>-12 260</b> | <b>-31 100</b> | <b>-31 100</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                      |                |                |                |                |
| Inbetalning från upptagna långfristiga lån            | 16 000         | 20 000         |                |                |
| Utbetalning för inlösen av långfristiga lån           | -8 400         | 0              |                |                |
| Utbetalning för amortering av långfristiga lån        | -600           | -1 000         |                |                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>      | <b>7 000</b>   | <b>7 000</b>   | <b>19 000</b>  | <b>19 000</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                               |                | <b>12 952</b>  |                | <b>-6 159</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                 |                | <b>11 971</b>  |                | <b>18 140</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                   |                | <b>24 923</b>  |                | <b>11 971</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****Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt**

|          | 2012           | 2011           |
|----------|----------------|----------------|
| Bostäder | 95 354         | 92 170         |
| Lokaler  | 10 813         | 10 358         |
| Övrigt   | 2 055          | 2 057          |
|          | <b>108 222</b> | <b>104 585</b> |

**Avgår outhyrda objekt**

|          |               |               |
|----------|---------------|---------------|
| Bostäder | -6 435        | -7 614        |
| Lokaler  | -980          | -756          |
| Övrigt   | -283          | -303          |
|          | <b>-7 698</b> | <b>-8 673</b> |

**Summa hyresintäkter**

|  |                |               |
|--|----------------|---------------|
|  | <b>100 524</b> | <b>95 912</b> |
|--|----------------|---------------|

Hyresintäkter och outhyrda objekt har reducerats med 266 tkr vilket motsvarar intäkt/hyresbortfall för lägenheter ställda för ombyggnad. Motsvarande belopp för 2011 var 1 036 tkr. Internhyror har reducerats från totalhyran med 466 tkr. Motsvarande siffra för 2011 var 445 tkr.

**Lokalhyresavtal**

Lokalhyresintäkter utgör 9,8 % (10,4 %) av hyresintäkterna. Merparten av lokalhyresavtalen är tecknade med varierande löptider och förhandlingsklausuler. Flens Kommun hyr 40 % (42 %) av företagets totala lokalyta.

|              |                                       |               |               |
|--------------|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga förvaltningsintäkter</b>    | <b>2012</b>   | <b>2011</b>   |
|              | Ersättning fastighetsförvaltning      | 32 104        | 31 649        |
|              | Skadeersättning underhåll             | 412           | 338           |
|              | Ersättning för reparationer           | 163           | 261           |
|              | Ersättning hyresförluster             | 89            | 110           |
|              | Lönebidrag                            | 0             | 0             |
|              | Ersättning försäkringsfall            | 979           | 602           |
|              | Provision Husbyggnadsvaror            | 140           | 79            |
|              | Försåld värme                         | 29            | 36            |
|              | Övrigt                                | 822           | 662           |
|              |                                       | <b>34 738</b> | <b>33 737</b> |
| <b>Not 4</b> | <b>Driftkostnader</b>                 |               |               |
|              | <b>Reparationer</b>                   | <b>18 166</b> | <b>17 185</b> |
|              | <b>Skötselkostnader</b>               |               |               |
|              | Fastighetsskötsel, personalkostnader  | 5 777         | 5 760         |
|              | Engångskostnad personal               | 740           | 0             |
|              | Fastighetsskötsel, övrigt             | 2 408         | 2 271         |
|              | Vinterarbeten, takskottning mm        | 33            | 163           |
|              | TV-licenser                           | 413           | 469           |
|              | Städning yttre och inre               | 190           | 320           |
|              |                                       | <b>9 561</b>  | <b>8 983</b>  |
|              | <b>Skötselkostnader, entreprenad</b>  | <b>9 078</b>  | <b>10 352</b> |
|              | <b>Uppvärmning</b>                    |               |               |
|              | Fjärrvärme, olja och elvärme          | 24 049        | 22 806        |
|              | Sotning och pannrengöring             | 395           | 358           |
|              |                                       | <b>24 444</b> | <b>23 164</b> |
|              | <b>Övrig förbrukning</b>              |               |               |
|              | Fastighetsel                          | 10 418        | 10 057        |
|              | Vatten                                | 6 709         | 6 395         |
|              | Sophantering                          | 3 226         | 3 058         |
|              |                                       | <b>20 353</b> | <b>19 510</b> |
|              | <b>Riskkostnader</b>                  |               |               |
|              | Försäkringskostnader inkl självrisker | 2 272         | 4 215         |
|              | Hyresförluster, avskrivna fordringar  | 632           | 447           |
|              |                                       | <b>2 904</b>  | <b>4 662</b>  |
|              | <b>Administration</b>                 |               |               |
|              | Personalkostnader                     | 2 953         | 2 940         |
|              | Övriga företagsgemensamma kostnader   | 3 915         | 3 823         |
|              |                                       | <b>6 868</b>  | <b>6 763</b>  |
|              | <b>Övriga driftskostnader</b>         |               |               |
|              | Hyresgästernas medel                  | 446           | 439           |
|              | Energideklarationer                   | 189           | 510           |
|              | Övrigt, löneskatt                     | 169           | 169           |
|              |                                       | <b>804</b>    | <b>1 118</b>  |
|              | <b>Summa driftskostnader</b>          | <b>92 178</b> | <b>91 737</b> |





|              |                                                                                                                                                                                                                                                 |                |                |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 5</b> | <b>5:1 Planenliga avskrivningar</b>                                                                                                                                                                                                             | <b>2012</b>    | <b>2011</b>    |
|              | <b>Byggnader</b>                                                                                                                                                                                                                                |                |                |
|              | Fastigheter                                                                                                                                                                                                                                     | 8 790          | 8 199          |
|              | Standardförbättringar                                                                                                                                                                                                                           | 1 657          | 1 694          |
|              | Markanläggningar                                                                                                                                                                                                                                | 515            | 414            |
|              | <b>Inventarier</b>                                                                                                                                                                                                                              |                |                |
|              | Inventarier                                                                                                                                                                                                                                     | 585            | 494            |
|              | Byggnadsinventarier                                                                                                                                                                                                                             | 24             | 27             |
|              |                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>11 571</b>  | <b>10 828</b>  |
|              | <b>5:2 Övriga rörelsekostnader</b>                                                                                                                                                                                                              |                |                |
|              | Fastigheten Flenmo 3:30 skrivs ned 2011 inför planerad rivning med 1 027 tkr. Bokfört byggnadsvärde före ombyggnationen på fastigheten Sadeln 11 utrangerades med 899 tkr 2011.                                                                 |                |                |
| <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              | 4              |
|              | Öhrlings Pricewaterhouse Coopers                                                                                                                                                                                                                | 136            | 107            |
| <b>Not 8</b> | <b>Förvaltningsuppdrag</b>                                                                                                                                                                                                                      |                |                |
|              | Företaget förvaltar sedan år 1999 delar av Flens Kommuns fastigheter. Intäkter och kostnader enligt nedan ingår i rörelseresultatet. Uppdraget upphörde 2012-12-31.                                                                             |                |                |
|              | <b>Förvaltningsintäkter</b>                                                                                                                                                                                                                     | <b>32 104</b>  | <b>31 649</b>  |
|              | Underhållskostnader, samordning                                                                                                                                                                                                                 | -802           | -585           |
|              | Skötselentreprenader                                                                                                                                                                                                                            | -3 910         | -4 928         |
|              | Reparationer                                                                                                                                                                                                                                    | -8 789         | -7 759         |
|              | Fastighetsskötsel, larm                                                                                                                                                                                                                         | -2 650         | -2 824         |
|              | Uppvärmning, el, sophantering                                                                                                                                                                                                                   | -14 310        | -13 907        |
|              | Administration mm                                                                                                                                                                                                                               | -1 643         | -1 646         |
|              | <b>Summa kostnader</b>                                                                                                                                                                                                                          | <b>-32 104</b> | <b>-31 649</b> |
|              | <b>Nettoresultat</b>                                                                                                                                                                                                                            | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |              |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Not 9</b>  | <b>Medeltalet anställda</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>2012</b>  | <b>2011</b>  |
|               | Antal anställda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 22,0         | 23,0         |
|               | Kvinnor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 22,0 %       | 22,0 %       |
|               | Män                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 78,0 %       | 78,0 %       |
| <b>Not 10</b> | <b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |              |
|               | Löner och andra ersättningar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 8 804        | 8 621        |
|               | Sociala kostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3 563        | 3 380        |
|               | (varav pensionskostnader)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | (703)        | (689)        |
|               | Av företagets pensionskostnader avser 208 tkr (214 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1 096        | 1 044        |
|               | Övriga anställda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 7 708        | 7 577        |
| <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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 286          | 468          |
| <b>Not 14</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |              |
|               | Räntor på lån                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 8 782        | 5 723        |
|               | Borgensavgift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 721          | 884          |
|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>9 503</b> | <b>6 607</b> |



| Not 15 | Anskaffningsvärde på anläggningstillgångar             | 2012            | 2011            |
|--------|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|        | <b>15:1 Byggnader</b>                                  |                 |                 |
|        | Ingående ackumulerade anskaffningsvärden               | 500 174         | 463 591         |
|        | Avgår investeringsbidrag                               | -21 519         | -21 519         |
|        | Försäljning                                            | -1 644          | 0               |
|        | Nyanskaffningar under året                             | 11 593          | 37 481          |
|        | Utrangering under året                                 | 0               | -898            |
|        | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>488 604</b>  | <b>478 655</b>  |
|        | Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan        | -166 342        | -156 449        |
|        | Försäljning                                            | 617             | 0               |
|        | Årets avskrivning enligt plan                          | -10 447         | -9 893          |
|        | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-176 172</b> | <b>-166 342</b> |
|        | Ingående ackumulerade nedskrivningar                   | -6 427          | -5 400          |
|        | Nedskrivning under året                                | 0               | -1 027          |
|        | Försäljning nedskriven fastighet                       | 1 027           | 0               |
|        | <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>            | <b>-5 400</b>   | <b>-6 427</b>   |
|        | <b>Utgående planenligt restvärde</b>                   | <b>307 032</b>  | <b>305 886</b>  |
|        | <b>15:2 Mark</b>                                       |                 |                 |
|        | Ingående ackumulerade anskaffningsvärden               | 45 711          | 45 711          |
|        | Försäljning fastigheter                                | -1 385          | 0               |
|        | <b>Utgående bokfört värde</b>                          | <b>44 326</b>   | <b>45 711</b>   |
|        | <b>15:3 Markanläggningar</b>                           |                 |                 |
|        | Ingående ackumulerade anskaffningsvärden               | 9 993           | 8 050           |
|        | Nyanskaffningar under året                             | 472             | 1 943           |
|        | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>10 465</b>   | <b>9 993</b>    |
|        | Ingående ackumulerade avskrivningar                    | -4 320          | -3 906          |
|        | Årets avskrivningar                                    | -515            | -414            |
|        | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>             | <b>-4 835</b>   | <b>-4 320</b>   |
|        | <b>Utgående bokfört värde</b>                          | <b>5 630</b>    | <b>5 673</b>    |

|               |                                                                       |               |               |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>15:4</b>   | <b>Mark- och byggnadsinventarier</b>                                  | <b>2012</b>   | <b>2011</b>   |
|               | Ingående ackumulerade anskaffningsvärden                              | 1 644         | 1 644         |
|               | Nyanskaffningar under året                                            | 0             | 0             |
|               | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                       | <b>1 644</b>  | <b>1 644</b>  |
|               | Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan                       | -1 572        | -1 545        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                                       | -24           | -27           |
|               | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                | <b>-1 596</b> | <b>-1 572</b> |
|               | <b>Utgående bokfört värde</b>                                         | <b>48</b>     | <b>72</b>     |
| <b>15:5</b>   | <b>Maskiner och inventarier</b>                                       |               |               |
|               | Ingående ackumulerade anskaffningsvärden                              | 10 786        | 10 529        |
|               | Nyanskaffningar under året                                            | 152           | 991           |
|               | Försäljning och utrangeringar                                         | 0             | -734          |
|               | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                       | <b>10 938</b> | <b>10 786</b> |
|               | Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan                       | -9 342        | -9 542        |
|               | Försäljning och utrangeringar                                         | 0             | 677           |
|               | Årets avskrivning enligt plan                                         | -584          | -567          |
|               | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                | <b>-9 926</b> | <b>-9 342</b> |
|               | <b>Utgående bokfört värde</b>                                         | <b>1 012</b>  | <b>1 444</b>  |
| <b>15:6</b>   | <b>Pågående ny- och ombyggnationer</b>                                |               |               |
|               | Ingående ackumulerade anskaffningsvärden                              | 1 231         | 10 504        |
|               | Nyanskaffningar under året                                            | 12 065        | 17 892        |
|               | Avgår under året överförda anskaffningsvärden till byggnader och mark | -9 913        | -27 165       |
|               | <b>Utgående bokfört värde</b>                                         | <b>3 383</b>  | <b>1 231</b>  |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                                                 |               |               |
| <b>Not 16</b> | Taxeringsvärde, byggnader                                             | 436 689       | 427 684       |
|               | Taxeringsvärde, mark                                                  | 117 874       | 118 538       |
|               | <b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                         |               |               |
| <b>Not 17</b> | HBV                                                                   | 40            | 40            |





|               |                                                                                  |               |               |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Not 18</b> | <b>Andra långfristiga fordringar</b>                                             | <b>2012</b>   | <b>2011</b>   |
|               | HBV inestående medel                                                             | 250           | 216           |
|               |                                                                                  | <b>250</b>    | <b>216</b>    |
| <b>Not 19</b> | <b>Förråd</b>                                                                    |               |               |
|               | Förråd                                                                           | 1 001         | 1 059         |
|               | Bränsleförråd                                                                    | 250           | 314           |
|               | Bränsleförråd förvaldade fastigheter                                             | 0             | 293           |
|               |                                                                                  | <b>1 251</b>  | <b>1 666</b>  |
|               | Förråd och bränsleförråd har värderats enligt lägsta värdets princip             |               |               |
| <b>Not 20</b> | <b>Övriga fordringar</b>                                                         |               |               |
|               | Innestående HBV                                                                  | 137           | 141           |
|               | Övrigt                                                                           | 217           | 423           |
|               |                                                                                  | <b>354</b>    | <b>564</b>    |
| <b>Not 21</b> | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                              |               |               |
|               | Förutbetalda kostnader                                                           | 826           | 217           |
|               | Övriga upplupna intäkter                                                         | 4 006         | 5 187         |
|               |                                                                                  | <b>4 832</b>  | <b>5 404</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                                               | -3 979        | -1 715        |
|               | Utdelning enligt visntdisposition föregående år                                  | 0             | 0             |
|               | Tillkommer årets vinst/förlust                                                   | 4 168         | -2 264        |
|               | <b>Enligt balansräkning innevarande år</b>                                       | <b>189</b>    | <b>-3 979</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 förvaltat 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.

**Not 26 Obeskattade reserver**

**2012**

**2011**

Akkumulerade avskrivningar utöver plan  
Varav latent skatt 22 %

9 518  
2 094

9 518  
2 503

**Not 27 Fastighetslån**

Fastighetslån  
Varav kommunens borgensåtagande.

290 665  
290 665

283 665  
283 665

**Not 28 Kapitalbindning fastighetslån**

Lån som förfaller inom 1 år.  
Lån som förfaller senare än 1 år men inom  
5 år efter balansdagen.

266 665  
24 000

251 600  
32 065

**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 215 000 tkr.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 5,61 (5,39) år och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår på balansdagen till 2,95% (3,11%). Nedan framgår bolagets förfalloprofil, inkl. ränteswapar, avseende räntebindningen:

|                          | 2012           | 2011           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Inom 1 år                | 75 665         | 98 665         |
| Inom 1-2 år              | 0              | 0              |
| Inom 2-3 år              | 0              | 0              |
| Inom 3-4 år              | 25 000         | 0              |
| Räntebindning efter 5 år | 190 000        | 185 000        |
| <b>Summa lån</b>         | <b>290 665</b> | <b>283 665</b> |

|               |                                    |              |              |
|---------------|------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Not 31</b> | <b>Övriga kortfristiga skulder</b> | <b>2012</b>  | <b>2011</b>  |
|               | Skatteskulder                      | 0            | 477          |
|               | Personalskatt                      | 214          | 201          |
|               | Insats kooperativ hyresrätt        | 7 000        | 7 000        |
|               |                                    | <b>7 214</b> | <b>7 678</b> |

|               |                                                     |               |               |
|---------------|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Not 32</b> | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |               |               |
|               | Upplupna semesterersättningar                       | 707           | 772           |
|               | Upplupen skuld sociala avgifter                     | 466           | 489           |
|               | Löneskatt                                           | 171           | 167           |
|               | Upplupna kostnadsräntor                             | 2 475         | 2 585         |
|               | Upplupen ersättning till hyresgästföreningen        | 97            | 226           |
|               | Förskottsbetalda hyror                              | 5 695         | 6 710         |
|               | Förskottsbetalda hyror, förvaltade fastigheter      | 374           | 581           |
|               | Hyror att förmedla                                  | 147           | 65            |
|               | Övriga upplupna kostnader                           | 1 418         | 1 043         |
|               |                                                     | <b>11 550</b> | <b>12 638</b> |



Flen den 27 februari 2013

*Ebbe Näslund*  
(Ordförande)

*Bengt Eriksson*

*Kaj Johansson*

*Daniel Ljungkvist*

*Tomas Andersson*

*Else-Britt Carlsson*

*Tage Persson*

*Lennart Lundkvist*  
(Arbetstagarrepresentant)

*Ewy Fredriksson*  
(Arbetstagarrepresentant)

*Arne Fältin*  
VD

Min revisionsberättelse har avgivits den  
8 april 2013

*Peter Söderman*  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Flens Bostads AB för år 2012.

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Flens Bostads AB:s finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Flens Bostads AB för år 2012.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

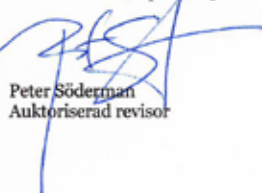
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon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

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

#### *Uttalanden*

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

Västerås den 8 april 2013



Peter Söderman  
Auktoriserad revisor



## Fem års utveckling egna fastigheter Flens Bostads AB 2008-2012

| <b>Ekonomisk översikt</b>                                                                         | <b>Enhet</b> | <b>2012</b> | <b>2011</b> | <b>2010</b> | <b>2009</b> | <b>2008</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Balansomslutning                                                                                  | Mkr          | 394         | 384         | 367         | 365         | 369         |
| Omsättning                                                                                        | Mkr          | 135         | 130         | 125         | 123         | 119         |
| Resultat                                                                                          | Mkr          | 4,2         | -2,3        | -1,3        | -1,5        | -7,9        |
| Kassalikviditet                                                                                   | %            | 85          | 59          | 64          | 67          | 67          |
| Soliditet                                                                                         | %            | 16,4        | 15,6        | 17,0        | 16,7        | 16,9        |
| Vid beräkning av soliditeten har 78% (73,7%) av obeskattade reserver betraktats som eget kapital. |              |             |             |             |             |             |
| <b>Uthyrningsobjekt</b>                                                                           |              |             |             |             |             |             |
| Förvaltningsyta                                                                                   | Tusen kvm    | 135         | 136         | 136         | 137         | 138         |
| Antal lgh vid årets slut                                                                          | Antal        | 1 731       | 1 741       | 1 741       | 1 741       | 1 768       |
| Hyresnivå bostäder                                                                                | Kr/kvm       | 862         | 833         | 803         | 787         | 750         |
| Omflyttningsfrekvens                                                                              | %            | 19          | 17          | 23          | 24          | 27          |
| <b>Hyresbortfall totalt</b>                                                                       |              |             |             |             |             |             |
| Hyresbortfall pga outhyrt                                                                         | Tkr          | 7 964       | 9 709       | 9 814       | 10 109      | 11 143      |
| Hyresbortfall % av totalhyra                                                                      | %            | 7,4         | 9,2         | 9,6         | 10,0        | 11,2        |
| <b>Underhåll</b>                                                                                  |              |             |             |             |             |             |
| Planerat underhåll                                                                                | Tkr          | 12 656      | 15 085      | 11 227      | 16 794      | 19 524      |
| Reparationer                                                                                      | Tkr          | 9 377       | 9 426       | 7 470       | 8 232       | 7 749       |
| <b>Övriga rörelsekostnader</b>                                                                    |              |             |             |             |             |             |
| Driftkostnader                                                                                    | Kr/kvm       | 473         | 469         | 459         | 426         | 392         |
| Fastighetsskatt                                                                                   | Kr/kvm       | 18          | 18          | 18          | 14          | 15          |
| Räntekostnader inkl räntebidrag                                                                   | Kr/kvm       | 70          | 48          | 43          | 49          | 77          |
| Räntebidrag                                                                                       | Tkr          | 0           | 20          | 171         | 310         | 405         |
| <b>Löner och anställda</b>                                                                        |              |             |             |             |             |             |
| Totala löner                                                                                      | Tkr          | 8 804       | 8 621       | 8 126       | 8 118       | 7 984       |
| Årsarbetare                                                                                       | Antal        | 22,0        | 23,0        | 23,0        | 23,0        | 24,0        |
| Förändring KPI                                                                                    | %            | -0,1        | 1,96        | 2,3         | 0,9         | 0,9         |



#### Foto

Omslag/framsida: Thomas Berggren

Omslag/baksida: Anne Dillner

Sidhuvud: Gert Olsson

Sid 2: Tommy O.Andersson

Sid 6, 25: Andreas Lindgren

Sid 8: Lars Forsstedt

Sid 21: Hannes Söderlund

Sid 5, 22, 23: Bildarkivet.se

Sid 1, 25: Flens Bostads AB







  
**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