

Noter och kommentarer till resultat- och balansräkning.

Not

1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 Årsredovining i mindre aktiebolag (K2-reglerna).

Fordringar är upptagna till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta, dessutom har samtliga hyresfordringar per 10.12.31 skrivits av.

Anläggningstillgångarna är värderade till anskaffningskostnad och skrivs av systematiskt över den bedömda nyttjandeperioden.

Utgifter för förbättringar av tillgångens prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Avskrivningsprinciper, se not 5.

Hyresintäkterna redovisas i den period hyrorna avser.

Övriga intäkter redovisas i den period intäkterna uppkommer.

Varulagret värderas, med tillämpning av först-in först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och försäljningsvärdet på balansdagen.

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar med avseende på tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder och fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster, som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Balansposter behandlas på motsvarande sätt.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

2	Hyresintäkter	2011	2010
	Hyror		
	Bostäder	56 527 432	54 223 658
	Lokaler	4 134 436	4 146 835
	Övrigt	89 614	178 847
	Outhyrt		
	Bostäder	-2 517 414	-2 658 602
	Lokaler	-251 511	-242 389
	Rabatter		
	Kvarboenderabatt	-901 033	-919 326
	Hyresrabatt	-266 682	-164 217
	Nettointäkter	<u>56 814 842</u>	<u>54 564 806</u>

3	Övriga förvaltningsintäkter	2011	2010
	Sålda tjänster	615 369	82 778
	Avyttring fastigheter	0	2 966 844
	Retroaktiv. uttagmoms	0	874 595
	Övrigt	113 954	129 802
	Summa	<u>729 323</u>	<u>4 054 019</u>

4	Driftskostnader	2011	2010
	Reparationer	3 100 167	3 131 007
	Fastighetsskötsel och städning	5 869 820	5 550 664
	Uppvärmning	7 536 265	8 300 652
	Sophantering	1 432 549	1 592 233
	Vattenförbrukning	3 182 862	2 988 066
	Elförbrukning	1 749 655	1 857 150
	Avskrivna hyresfordringar	229 576	118 617
	Försäkringspremier	259 389	293 808
	Administration	5 198 911	4 739 342
	Pensioner	1 066 474	70 465
	Övriga driftskostnader	1 940 125	2 248 637
	Summa	<u>31 565 793</u>	<u>30 890 641</u>

5	Avskrivningar	2011	2010
	Byggnader och mark		
	Byggnader	6 801 616	6 581 642
	Maskiner och inventarier	665 074	450 316
	Summa avskrivningar	<u>7 466 690</u>	<u>7 031 958</u>

Maskiner och inventarier skrivs av med 20 % av anskaffningskostnaden.

Avskrivning av fastigheter görs med 2 % på anskaffningsvärdet.

6 Anställd personal

	Heltid		Deltid	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Adm. personal och arbetsledning	2 (2)	4 (4)	0 (0)	1 (2)
Fastighetsarbetare	4 (5)	4 (6)	2 (2)	2 (10)
Reparatörer	7 (6)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Summa anställda	<u>13 (13)</u>	<u>8 (10)</u>	<u>2 (2)</u>	<u>3 (12)</u>

Totalt antal anställda är 26 personer motsvarande 25 heltidstjänster.

	Män	Kvinnor
Styrelse	4 (5)	1 (0)
Verkställande direktör	0 (0)	1 (1)
Summa	<u>4 (5)</u>	<u>2 (1)</u>

7	Sjukfrånvaro	2011	2010
	Total sjukfrånvaro	5,84%	4,07%
	- långtidssjukfrånvaro (60 dgr)	4,94%	3,07%
	- sjukfrånvaro för män	2,56%	3,25%
	- sjukfrånvaro för kvinnor	10,80%	4,67%
	- anställda upp till 29 år	0,00%	0,00%
	- anställda 30-49 år	1,11%	1,29%
	- anställda 50 år och uppåt	8,77%	5,22%

8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
		2011		2010
Styrelse och Vd	712 676	249 831 (70 023)	632 693	266 318 (67 526)
Övriga anställda	6 907 618	2 346 349 (835 215)	9 067 830	3 443 874 (648 287)
Summa kronor	<u>7 620 294</u>	<u>2 550 504 (859 562)</u>	<u>9 700 523</u>	<u>3 710 192 (715 813)</u>

9 Ersättning till revisorer

	2011	2010
pwc	68 456	60 047
Konsulttid pwc	0	48 909
Lekmannarevisorer	13 596	12 384
Summa ersättning	<u>82 052</u>	<u>121 340</u>

10 Bokslutsdispositioner

	2011	2010
Återförd periodiseringsfond 2009		-141 418
Periodiseringsfond 2010		289 158
Återföring periodiseringsfond	472 740	
Summa	<u>472 740</u>	<u>147 740</u>

11 Skatt på årets resultat

	2011	2010
Årets skatt	0	228 146
Justering skatt -09	0	37 190
Summa	<u>0</u>	<u>265 336</u>

12 Byggnader och mark

	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	345 115 913	347 726 620
Inköp	43 994 932	1 048 203
Försäljning och uttrangering	0	-3 658 910
Utgående ack. anskaffningsvärden	389 110 845	345 115 913
Ingående avskrivningar	-99 670 055	-94 468 667
Försäljning och uttrangering	0	1 380 254
Årets avskrivning	-6 801 616	-6 581 642
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-106 471 671	-99 670 055
Utgående planenligt restvärde	282 639 174	245 445 858
Utgående bokfört värde	<u>282 639 174</u>	<u>245 445 858</u>

13 Maskiner och inventarier

	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	7 332 536	7 483 481
Inköp	1 853 775	61 116
Försäljning och uttrangering	-606 951	-212 061
Utgående ack. anskaffningsvärden	8 579 360	7 332 536
Ingående avskrivningar	-6 839 715	-6 601 460
Försäljning och uttrangering	606 951	212 061
Årets avskrivning	-665 074	-450 316
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-6 897 838	-6 839 715
Utgående planenligt restvärde	1 681 522	492 821
Utgående bokfört värde	<u>1 681 522</u>	<u>492 821</u>

14	Pågående ny- och ombyggnader	2011	2010
	Tor	734 958	220 534
	Slätten		14 578 256
	Bokfört nettovärde	<u>734 958</u>	<u>14 798 790</u>
15	Aktier och andelar	2011	2010
	Insatskapital, HBV	40 000	40 000
	Uppsägningsbara återbäringsmedel, HBV	227 734	199 318
	Ej uppsägningsbara återbäringsmedel, HBV	112 703	94 005
	Bokfört nettovärde	<u>380 437</u>	<u>333 323</u>
16	Uppskjuten skattefordran	2011	2010
	Ingående skatteskuld fastigheter	-110 784	-110 784
	Ingående skattefordran balanslåneposter	678 109	740 536
	Förändring fastigheter	0	0
	Förändring balanslåneposter	-62 427	-62 427
	Bokfört värde	<u>504 898</u>	<u>567 325</u>
17	Hyses- och kundfordringar	2011	2010
	Hysesfordringar	187 370	124 074
	Kundfordringar	126 726	181 740
	Summa	<u>314 096</u>	<u>305 814</u>
18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011	2010
	Räntebidragsfordringar	7 388	31 252
	Övrigt	761 225	397 986
	Summa	<u>768 613</u>	<u>429 238</u>
19	Kassa och bank	2011	2010
	Kontant	38 400	2 294
	Koncernkonto	0	7 690 878
		<u>38 400</u>	<u>7 693 172</u>

Till koncernkontot finns en checkkredit på totalt 10 Mkr.

20	Förändring av eget kapital	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
	Belopp vid årets ingång	5 000 000	19 600 000	1 482 806	26 082 806
	Vinstdisposition:				
	Avsättning till reservfond		1 400 000	-1 400 000	0
	Utdelning			0	0
	Årets resultat			-1 217 546	-1 217 546
	Belopp vid årets utgång	<u>5 000 000</u>	<u>21 000 000</u>	<u>-1 134 740</u>	<u>24 865 260</u>

Aktiekapitalet består av 5.000 aktier med ett kvotvärde på kr 1.000:-.

21	Obeskattade reserver	2011	2010
	Periodiseringsfond 2009	0	325 000
	Justering periodiseringsfond 2009	0	-141 418
	Periodiseringsfond 2010	0	289 158
	Summa obeskattade reserver	0	472 740

22	Avsättningar	2011	2010
	Ingående pensionsavsättning	3 949 263	3 934 912
	Inbetalning individuell del	-420 149	-520 297
	Avsättning pensioner	948 453	534 648
	Framtida pensioner	4 477 567	3 949 263

23	Långfristiga skulder			
		Lånebelopp	Snittränta	Andel i %
	Rörlig ränta	49 533 957	3,34	20,8
	Bundet till 2012	37 060 000	4,22	15,6
	Bundet till 2015	30 000 000	2,89	12,6
	Bundet till 2016	32 000 000	3,70	13,5
	Bundet till 2017	30 000 000	3,99	12,6
	Bundet till 2018	28 200 000	3,54	11,9
	Bundet till 2019	31 000 000	3,35	13,0
	Totalt	237 793 957	3,58	100,0

Alla lån är amorteringsfria.

Av de långfristiga skulderna har räntesäkring skett i swapar på 71,2 Mkr av lånen.

Vid årsskiftet fanns ett undervärde på 8,4 Mkr.

Säkerhet för lånen utgörs av kommunal borgen.

24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011	2010
	Semesterlöneskuld	639 902	772 761
	Upplupna räntor	5 002 701	4 425 721
	Förskottsbetalda hyror	4 857 159	4 410 620
	Övrigt	2 397 945	1 476 880
	Summa	12 897 707	11 085 982

25	Nettoomsättning	2011	2010
	Omsättning	57 544 165	58 618 825
	Reavinst försäljning anläggningstillgångar	-69 000	-2 966 844
	Summa	57 475 165	55 651 981

26	Förändring av kortfristiga fordringar	2011	2010
	Förändring hyres- och kundfordringar	-8 282	-73 019
	Förändring övriga fordringar	-24 702	-74 764
	Förändring förutbet. kostn / uppl. int.	-339 375	321 723
	Summa	-372 359	173 940

27	Förändring av kortfristiga skulder	2011	2010
	Förändring leverantörsskulder	-5 855 658	4 615 053
	Förändring koncernkonto	2 370 399	0
	Förändring övriga kortfristiga skulder	-179 150	-45 196
	Förändring uppl. kostn. / förutbet. int.	1 811 725	793 130
	Summa	<u>-1 852 684</u>	<u>5 362 987</u>
28	Investering i byggnader och mark	2011	2010
	Inköp netto, not 12	-43 994 932	-1 048 203
	Förändring pågående	14 063 832	-14 150 457
	Försäljning	0	5 245 500
	Summa	<u>-29 931 100</u>	<u>-9 953 160</u>
29	Investering i inventarier	2011	2010
	Inköp, not 13	-1 853 775	-61 116
	Försäljning	69 000	0
	Summa	<u>-1 784 775</u>	<u>-61 116</u>

Vaggeryd den 7 mars 2012

Lars-Erik Joakimson
Ordförande

Patrik Isaksson
V.ordf.

Peter Sjöberg

Ann-Christin Hallinder

Sven Samuelsson

Satu Jonsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2012

Mats Nilsson
Auktoriserad revisor