



ÅRSREDOVISNING 2010

FÖR

LINDESBERGSBOSTÄDER AB
Org nr 556406-2718

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS KOMMENTARER
OCH STYRELSENS FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

INNEHÅLL

Ägare och organisation	3
Styrelse	3
Revisorer	4
Verksamhetens mål	4
Verksamheten	4
Marknad och miljö	7
Samordnad fastighetsförvaltning	9
Finansiering	9
Ekonomisk ställning och resultat	9
Förslag till resultatdisposition	10
Resultaträkningar	11
Balansräkningar	12
Kassaflödesanalyser	14
Noter	15
<i>ft</i>	

Styrelsen och Verkställande direktören i LINDESBERGSBOSTÄDER AB får härmed lämna följande redovisning för verksamhetsåret 2010.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ÄGARE OCH ORGANISATION

Lindesbergbostäder AB (LIBO), 556406-2718, är ett allmännyttigt bostadsbolag som äger och förvaltar ca. 121 000 kvm i egna fastigheter, fördelade på ca. 1600 lägenheter och drygt 70 lokaler. Under större delen av året ansvarade LIBO även för förvaltningen av systerbolagen ILAB, TUAB och moderbolaget FALAB's fastighetsbestånd, vilket betyder att LIBO under 2010 förvaltade ytterligare ca. 130 000 kvm fastighetsyta samt ca. 1780 ha jord- och skogsfastigheter. LIBO har också under året ansvarat för administration och bolagsförvaltning av ILAB, TUAB och FALAB, och genom sitt dotterbolag, LFAB, ansvarat för den praktiska förvaltningen av FALAB-koncernens samlade fastighetsbestånd när det gäller löpande drift- och underhållsfrågor. LIBO ägs av Fastigheter i Linde AB (FALAB) och ingår i Linde StadshusGruppen som i sin tur ägs till 100 % av Lindesbergs kommun.

LIBO-koncernens verksamhet har under år 2010 varit organiserad på följande sätt. Moderbolaget, *Lindesbergbostäder AB*, svarar för förvaltning och administration och dotterbolag, *LFAB i Lindesberg AB (LFAB)* har skött drift och underhåll av de fastigheter som LIBO ansvarat för fram t.o.m. den 30 september varefter respektive bolag övertagit ansvaret för sin egen verksamhet. Samtliga aktier i dotterbolaget LFAB är sålt till moderbolaget FALAB den 30 september 2010.

STYRELSE

Styrelsen har för verksamhetsåret 2010 haft följande sammansättning:

Ordförande	Ulf Eriksson (tom 2011-01-19)
Ledamot	Lars-Åke Dammström
	Roland Janson
	Anders Larsson
	Lillemor Svensson

Ersättare	Bengt Björnemalm
	Bente Ekström
	Jan Marne

Verkställande direktör för moder- och dotterbolag	Stefan Eriksson
---	-----------------



REVISORER

Ordinarie	Peter Söderman (auktoriserad revisor) Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Västerås
Ersättare	Johan Tingström (auktoriserad revisor) Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Västerås
Lekmannarevisor, ordinarie	Gunilla Karlsson, Guldsmedshyttan
Lekmannarevisor, ersättare	Dahn Häggström, Lindesberg

VERKSAMHETENS MÅL

Ägaridé: Det allmänna syftet med LIBO är att bolaget ska "vara ett instrument i utvecklingen av kommunen som en attraktiv och efterfrågad bostadsort genom att erbjuda ett varierat utbud och förvaltning av bostäder och andra fastigheter med målet att bidra till ökad livskvalitet, tillväxt, inflyttning samt integration".

Bolaget har till uppgift att inta en aktiv roll rörande fastighetsfrågor i Lindesbergs kommun. Genom sin verksamhet skall bolaget garantera stabilitet och förutsägbarhet för sina hyresgäster och över tiden verka dämpande på hyresutvecklingen. Bolaget skall sträva efter rimliga hyresnivåer i en hyresmarknad i balans. Syftet är att ge kommunen fördelar i konkurrensen om företagsetableringar och arbetstillfällen.

LIBO skall medverka i kommunens och kommunkoncernens framtida planering genom byggande och förvaltning av byggnader och anläggningar. Bolaget skall också tillhandahålla teknisk och ekonomisk sakkunskap med sin erfarenhet och kunskap och genom sin dagliga verksamhet medverka i kommunens sociala målsättning om goda boendemiljöer och aktivt motarbetande av segregation och otrygghet.

LIBO äger och förvaltar även kommunens samlade jord- och skogsbruksfastigheter. Förvaltningen sker i enlighet med upprättad skogsbruksplan enligt svensk FSC-standard.

Bolaget har förtroendet att sköta och förvalta kommunkoncernens samlade fastighetsbestånd. Uppdraget innebär i första hand tillsyn, skötsel och förvaltning av skolor, förskolor och industrilokaler. Målet med förvaltningen är att genom en effektiv förvaltning tillhandahålla goda verksamhetslokaler till rimliga kostnader.

VERKSAMHETEN

Lindesbergbostäder AB (LIBO) är ett allmännyttigt bostadsbolag som äger och förvaltar ca. 121 000 kvm i egna fastigheter, fördelade på ca. 1600 lägenheter och drygt 70 lokaler. Under större delen av året ansvarade LIBO även för förvaltningen av systerbolagen ILAB, TUAB och moderbolaget FALAB's fastighetsbestånd, vilket betyder att LIBO under 2010 förvaltrade ytterligare ca. 130 000 kvm fastighetsyta samt ca. 1780 ha jord- och



skogsfastigheter. LIBO har också under året ansvarat för administration och bolagsförvaltning av ILAB, TUAB och FALAB, och genom sitt dotterbolag, LFAB, ansvarat för den praktiska förvaltningen av FALAB-koncernens samlade fastighetsbestånd när det gäller löpande drift- och underhållsfrågor.

Under verksamhetsåret 2010 har betydande resurser, 20 830 (22 422) tkr, lagts på underhållsåtgärder i bolagets fastigheter. I lägenheterna har 1 289 (1 215) tkr använts till utbyte av vitvaror, 1 875 (2 287) tkr har använts till målning och tapetsering och 621 (856) tkr har använts till utbyte av golvbeläggning. Dessutom har vi helrustat ett antal lägenheter 2 491 tkr. Till renovering av trapphus, tak, fönster och fasader har 4 621 (3 749) tkr använts samt 223 (291) tkr till upprustning av tvättstugor och till utbyte av maskinutrustning i tvättstugor. Satsning har även gjorts på markunderhåll där vi under året lagt ner 1 321 (3 379) tkr.

Den snörrika och långa vintern 2010, samt att snöfallen började tidigt i höstas har inneburit betydligt högre kostnader än ett normalår.

År 2010 har varit ett omvälvande år med att skapa en ny bolagsstruktur i kommunen. Mycken tid och kraft har lagts ned i detta.

I samband med omstruktureringar har Sköndal 2:5 (Kommunhuset) och Haga 12:2 (Kullgatan) flyttats till TUAB och skogsinnehavet har flyttats över till Linde Exploatering. Den 30 september såldes aktierna i dotterbolaget LFAB till FALAB. Förvaltning av de kommunala verksamhetslokalerna sköts numera av FALAB.

Nu närmar sig slutet av byggnationen av lågenergihusen på Idengatan i Frövi, där vi bygger sexton lägenheter på 2-4 rok, med entréhall, kök och badrum mot norr. Vardagsrummet och ett sovrum vetter åt söder, med utsikt över sjön Väringen och utgång till den rymliga balkongen. Husen saknar ett konventionellt uppvärmningssystem. I stället används en värmepump som tar tillvara värmen som avstrålas av apparater, vitvaror och belysning och återför den till bostaden. För varmvattenproduktion och extra värmestöd installeras solfångare och pelletspanna i gemensam värmecentral. Inflyttning i de två sista husen sker i mars och april 2011.

På Granlidenplan i Guldsmedshyttan renoverar vi två hus, där kök och badrum åtgärdas. Vi byter ut alla entréportar samt renoverar tvättstugan. Alla lägenheter på övre plan kommer att få balkonger. Vissa åtgärder kommer också att utföras i utemiljön vid husen, såsom ny lekplats. Uteplatserna på nedre botten får också en "ansiktslyftning".

Förra sommaren startades ett halvårs långt projekt i samarbete med Masugnen och som LIBO nu förlängt ytterligare 6 månader. Två boguider har tillsammans med hyresgästerna bland annat jobbat med källsortering. Deras jobb har sparat pengar åt LIBO och gett bättre trivsel i de bostadsområden där våra boguider varit verksamma.

Ombyggnation av kontoret på Banvägen 28 påbörjades under året. Taket har lagts om och tilläggsisolerats. Ny trappa mellan våningarna samt ett lyftbord har satts in. Bottenvåningen har färdigställts, sju nya kontor samt ett

R

konferensrum har tillskapats. Byggnationen fortsätter efter årsskiftet på övervåningen.

Under hösten framförde Handikappomsorgen önskemål om lokal för ett nytt gruppboende. Boendet skulle inrymma fem brukare samt personal. Bottenvåningen på Källängsvägen 7 godkändes som ett bra alternativ. En del anpassningar behövde komma till stånd innan inflytt, samt att tillskapa en tvättstuga i trapphuset för boende en trappa upp. Ombyggnad under 2011 med inflytt i mars.

Planerna med att bygga till två våningsplan uppe på den befintliga fastigheten vid Granvägen har projekterats och var klart i slutet av året. Kostnadsbilden för projektet var i detta skede för högt, vilket medförde att entreprenören fick i uppdrag att se om andra lösningar kan innebära lägre kostnader för projektet.

Vi har under året slutfört renoveringen av Kullgatan 1 ("g:a skofabriken"), där vi iordningställt verksamhetslokaler för socialförvaltningen. En genomgripande renovering har gjorts med nya installationer, byte av fönster och brandskyddande åtgärder mm. Under 2010 har den återstående delen av Kullgatan renoverats. Det är lokalerna i källaren där Musikhuset har sin verksamhet som har genomgått en omfattande rust. Vent, rör o elinstallationer är utbytt till nytt, även ett heltäckande brandlarm är installerat.

Även under 2010 har fokus satts på energifrågor och energihushållning. Vi har fortsatt att arbeta aktivt med driftoptimering och har också individuell mätning i ett flertal av våra lägenheter. Området kommer att fortsätta vara ett fokusområde under 2011.

LIBO har fastställt grunderna för personalens fortbildning och behov av kompetensutveckling. Våra yrkesroller förändras i allt snabbare takt i en föränderlig omvärld och våra anställda kommer fortsättningsvis att följa individuella utbildningsplaner som är upplagda efter den kompetens man har idag och det behov som framtiden kräver. Tillsammans med länets övriga allmännyttiga bostadsbolag har vi lagt en gemensam utbildningsplanering för de närmaste åren. Utbildningar som genomförs på hemmaplan i länet istället för att åka till andra orter i landet. Vår utgångspunkt är att vi har gemensamma behov och får ut mer för pengarna med utbildningar på hemmaplan. Under året har personalen genomfört 106 (83) utbildningsdagar.

LIBO förvaltar Lindesbergs kommuns samlade skogstillgångar. Totalt förvaltas ca. 1780 ha, varav ca. 1470 ha utgör produktiv skogsmark. Den samlade skogsvolymen är beräknad till 240 000 m³sk och utgörs framförallt av gran och tall. LIBO äger 93% av den totala arealen och 7% ägs av Lindesbergs kommun. Den upprättade skogsbruksplanen visar att tyngdpunkten i skogens åldersfördelning ligger mellan 10-50 år. Under år 2010 har, liksom de närmast föregående åren, insatserna i skogen framförallt inriktats på gallring och ungsogsröjning. Sammantaget omfattar vår avverkning under år 2010 5200 m³fub. LIBO är fr.o.m. 2004 gruppcertifierade enligt svensk FSC-standard och gruppmedlem under Sveaskog's gruppcertifiering. En överflyttning till en gruppcertifiering under Korsnäs paraply är genomförd våren 2010. Vi är numera certifierade både enligt FSC's- och för PEFC's krav. Under år 2010 har de samlade intäkterna för skogsförvaltningen uppgått till 1 699 tkr, inkl.

✍

arrendeintäkter, kostnaderna har uppgått till 880 tkr. Förvaltningsnettot före avskrivningar för år 2010 är 819 tkr.

Det soliditetsmål som LIBO har på sikt är 20 %. Ett mål som det kan ta lite tid att uppnå med utgångspunkt från de förväntningar som finns på LIBO om nyproduktion och underhåll av bostäder mm. I bokslut 2010 redovisas en soliditet på 12,8 % (13,8 %).

Bolaget redovisar för verksamhetsåret 2010 ett resultat på 16 712 tkr före avskrivningar och ett resultat efter bokslutsdiskpositioner och skatt på 800 tkr. År 2010 var ett kallt år. Sträng vinter har gett ökade värme- och elkostnader. Stora snömängder både i början och i slutet av året, har medfört kostnader långt över budgeterad nivå. I samband med överlåtelse av två fastigheter till TUAB uppkom en reaförlust på 2 114 tkr som belastar årets resultat.

MARKNAD OCH MILJÖ

Under 2009 har LIBO tillsammans med Lindesbergs kommun gjort en omvärldsanalys för tiden 2010-2015 som ligger till grund för framtida verksamhetsplanering och affärsplaner.

I Lindesbergs kommun finns 11 674 bostäder. Av dessa är 4 266 (37 %) lägenheter i flerbostadshus och resten 7 408 (63 %) bostäder i småhus. Av kommunens totala bostadsbestånd äger Lindesbergsbostäder 1 600 lägenheter (inkl. servicelägenheter), vilket motsvarar ca 14 % av det totala bostadsbeståndet eller ca 37 % av lägenhetsbeståndet. Lägenheternas storlek varierar från ett rum och kök till sju rum och kök i flerfamiljshus, radhus, parhus och villor.

Uthyrning av bostäder

Under år 2010 ligger uthyrningsgraden i LIBO kvar på den höga nivå som varit sedan 2005. Vakanserna är fortfarande på en låg nivå 1,8 % vid årets ingång och 1,1 % vid årets slut. Den 31 december fanns 17 (29) lediga lägenheter. Hyrorna för år 2010 höjdes 1 januari med 2,3 % jämfört med år 2009. Vi hade ett tvåårsavtal med HGF där hyran för 2010 var fastställd. Den genomsnittliga hyran för bostäder år 2010 var 854 kronor per kvadratmeter. Bolaget står sig väl i en jämförelse med konkurrenterna på hyresmarknaden, när det gäller såväl utbud och service till kunder – hyresgäster, som när det gäller hyresnivåer.

Vid årsskiftet är det 425 (476) personer som söker bostad hos LIBO, 104 (102) av dessa är hyresgäster som vill byta lägenhet inom bolagets egna lägenhetsbestånd. De flesta av de sökande önskar bostad i centrala Lindesberg där vi sällan har några lediga lägenheter. Flyttat ut från våra lägenheter har 309 (324) hyresgäster gjort under året. Nya avtal under 2010 var 326 st, av dessa var det 69 (92) som bytte bostad inom LIBO.

R

Vi har den 31 december 2010 31 lägenheter uthyrda till Migrationsverket, främst i Guldsmedshyttan och Vedeväg.

Marknadsföring

Marknadsföring är en viktig arbetsuppgift som ständigt pågår. LIBO har valt att satsa långsiktigt. Vi söker vårda våra "gamla" och skötsamma hyresgäster på ett bra sätt då vi ser dem som våra främsta ambassadörer och marknadsförare. Vi stöder aktivt det lokala föreningslivet, framförallt ungdomsverksamheten, i de områden där bolaget är verksamt.

Enligt vår uppfattning så är den viktigaste marknadsföringsåtgärden som bolaget kan vidta den att sköta det egna fastighetsbeståndet på ett bra sätt. Åtgärda de fel och brister som uppstår, underhålla hus och lägenheter, ha en kunnig och serviceriktad personal samt alltid söka skapa en boendemiljö där våra hyresgäster kan känna sig trygga. En boendemiljö som är estetiskt tilltalande, vacker, ren och snygg och som bygger på ett ekologiskt tänkande.

Vi har under 2010 fortsatt med att visa reklamfilmer i TV4. Filmer med tema framtid och miljö, där vi visar att hyresgästen kan påverka miljön med installerad modern teknik. Besöken på vår bostadsförmedling, telefonsamtalen och även besöken på hemsidan ökar. Denna positiva trend håller fortfarande i sig, vilket i sin tur bevisar att en genomtänkt marknadsföring lönat sig.

Miljöarbetet

Som ett led i vår marknadsföring ser vi det som viktigt att införa ett utökat program av miljöåtgärder i det dagliga arbetet hos LIBO. Vår uppfattning är att miljöaspekten kommer att få en än större betydelse i framtidens boende, varför vi jobbar för att miljöarbetet skall vara en del av vår vardag och inte något som bara sker i enstaka projekt.

LIBO är också en av grundarna i Örebroregionens Klimatupprop, som startade i maj 2009, där vi åtar oss att kartlägga vår energianvändning och beräkna koldioxidutsläppen från våra verksamheter. Sedan gör vi åtaganden där vi anger hur mycket vi kan minska vår klimatpåverkan och energianvändning.

Energideklarationerna är nu klara och under 2011 kommer samtliga fastigheter förses med ett samlingsdokument där intyg från både OVK, energideklaration och miljöbesiktning av fastigheten infogas.

Där det under 2009 infördes individuell mätning av elen har den minskade förbrukningen hållit i sig. I de första husen på Björkhyttvägen där det infördes individuell mätning på värmesidan har man däremot sett att många väljer att ha någon grad varmare än de 21 som ingår i hyran och i stället betala för komforten. Under 2010 har vi också utfört utökade prov av yttre belysning med både metallhallogen och led. Utvärderingar har gjorts och varit positiva i bägge fallen varför utbytesprojektet av yttre belysning beräknas rullas ut i full skala under 2011.

Även under 2011 kommer fokus att läggas på energi- och driftfrågor i egna och förvaltade fastigheter.



Energioptimering

Vi har under 2010 injusterat och bytt termostatventiler i flera stora fastigheter som exempelvis Skinnarbacken 28-34. Dessa åtgärder tillsammans med kommande informationsträffar med hyresgästerna borgar för att under 2011 köra igång individuell mätning i dessa hus.

Då vår driftförvaltare under 2010 var föräldraledig stor del av året stannade utvecklingen med uppföljning av driftvärden av. Han är sedan hösten åter i tjänst och vårt nya uppföljningssystem som även skall kunna visa våra besparingar i CO2 ekvivalente

SAMORDNAD FASTIGHETSFÖRVALTNING

Vår strävan att utveckla samarbetet med verksamheterna och kommunens övriga instanser för att få en förståelse för exempelvis driftkonsekvenser av verksamheternas önskemål har visat sig vara helt rätt. Vi kommer att fortsätta utveckla arbetet med gemensamma utvärderingar av lokalbehov, kostnader och alternativa lösningar i tidiga skeden även i en ny struktur för de kommunala bolagen.

FINANSIERING

Den 31 december uppgick låneportföljen till 559 mkr (510 mkr) med sex olika långlivare LIBO har enbart lån i svensk valuta. För att hantera ränterisken har ränteswapar använts. Den totala ränteswapvolymen den 31 december uppgår till 200 mkr (175 mkr). LIBO har den 31 december 2010 en räntebindningstid på 3,51 år.

Räntebidragen minskade med 424 tkr i förhållande till föregående år och uppgick till 349 tkr vid årets slut. Bidraget avvecklas helt under 2011. Bolagets finansnetto uppgår till 10 511 tkr (11 870 tkr).

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

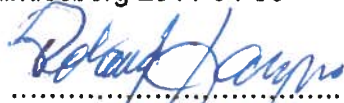
Företagets ekonomiska ställning och resultat framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Pa

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital enligt balansräkningen
40 332 tkr balanseras i ny räkning.

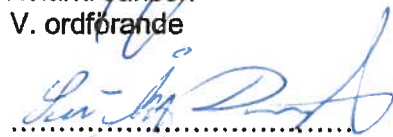
Lindesberg 2011-04-06



.....
Roland Janson
V. ordförande



.....
Stefan Eriksson
Verkställande direktör



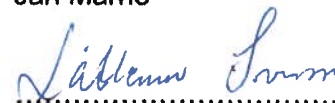
.....
Lars-Åke Dammström



.....
Jan Marne



.....
Anders Larsson



.....
Lillemor Svensson

Min revisionsberättelse har avgivits 2011 -04-19



.....
Peter Söderman
Auktoriserad revisor

Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2010	2009
Nettoomsättning:			
Hyresintäkter	3	115 122	113 218
Övriga förvaltningsintäkter		6 445	6 393
Summa nettoomsättning		121 567	119 611
Fastighetskostnader:			
Driftkostnader	4	- 68 660	- 61 011
Underhållskostnader		- 20 830	- 22 422
Fastighetsskatt		- 1 732	- 1 688
Avskrivningar	5	- 15 912	- 14 711
Summa fastighetskostnader		-107 134	- 99 832
Bruttoresultat		14 433	19 779
Centrala administrations- och försäljningskostnader:		- 3 867	- 3 722
Övriga rörelseintäkter	6	760	1 739
Rörelseresultat	1, 2	11 326	17 796
Utdelning		2 499	-
Räntaintäkter		674	685
Räntebidrag		349	773
Räntekostnader		- 14 033	- 13 328
Finansnetto		- 10 511	- 11 870
Resultat efter finansiella poster		815	5 926
Boksiutsdispositioner periodiseringsfond		-	- 361
Uppskjuten skatt		- 39	730
Aktuell skatt		- 15	293
Årets resultat		761	4 542

PS

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader		447 039	470 826
Markanläggning		16 295	18 887
Mark		46 449	68 488
Inventarier		695	853
Pågående ny- och ombyggnad		105 649	57 923
Finansiella anläggningstillgångar	8		
Andelar i koncernföretag		-	1 000
Fordringar hos koncernföretag		15 000	15 000
Andra långfristiga fordringar		706	930
Summa anläggningstillgångar		630 833	633 907
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Förnödenheter		-	197
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		518	533
Skattefordringar		2 565	2 465
Fordringar hos koncernföretag		66 828	7
Förutbet kostn och upplup int	9	2 153	1 551
Kassa och bank		8 714	7 121
Summa omsättningstillgångar		80 778	11 874
SUMMA TILLGÅNGAR		711 611	645 781

pa

Koncernbalansräkning

Belopp i tkr	Not	Moderbolaget	
		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Aktekapital 2.852 aktier		28 520	28 520
Uppskrivningsfond		14 834	14 834
Bundna reserver/Reservfond		7 176	7 176
Summa bundet eget kapital		50 530	50 530
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		39 571	30 607
Årets resultat		761	4 542
Summa fritt eget kapital		40 332	35 149
Summa eget kapital		90 862	85 679
Obeskattade reserver	11	366	366
Avsättningar			
Avsättningar för skatter		2 610	2 572
Summa avsättningar		2 610	2 572
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		559 481	481 337
Skulder till koncernföretag		-	20 000
Summa långfristiga skulder		559 481	501 337
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		941	271
Leverantörsskulder		15 254	18 583
Skulder till koncernföretag		19 429	14 223
Skulder till kommunen		-	498
Övriga skulder		2 283	820
Upplup kostn och förutbet int	13	20 385	21 432
Summa kortfristiga skulder		58 282	55 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		711 611	646 781
<hr/>			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		133 054	133 054
Ansvarförbindelser			
Ansvarsbelopp Fastigo		81	77

Kassaflödesanalys
per den 31 december 2010

Moderbolaget

Belopp i tkr	2010	2009
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	11 326	17 796
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22 148	11 988
Erhållen ränta	674	685
Erlagd ränta	-13 524	-12 753
Erhållet räntebidrag	390	795
Belagd inkomstskatt	123	-293
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	21 137	18 218
Förändring förråd	197	19
Förändring rörelsefordringar	-67 649	-1 022
Förändring rörelseskulder	1 917	11 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-44 398	28 387
Investeringsverksamheten		
Utbetalningar för förvärv av fastigheter	-81 857	-64 757
Utbetalningar för förvärv av inventarier	-60	-54
Utbetalningar för långfristiga fordringar	-76	-77
Inbetalningar från försäljning av dotterbolag	1 000	-
Inbetalningar från försäljning av mark o byggnad	67 870	5 578
Inbetalningar långfristiga fordringar	300	100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 823	-59 210
Finansieringsverksamheten		
Inbetalningar från upptagna långfristiga lån	59 085	25 070
Utbetalningar för amortering av långfristiga lån	-271	-773
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	58 814	24 297
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 593	-6 526
Likvida medel vid årets början	7 121	13 647
Summa likvida medel vid årets slut	8 714	7 121



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper
Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillämpning av redovisningsprinciper

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Intäkterna redovisas netto efter moms och rabatter.

Avskrivningar på anläggningstillgångar

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd, varvid följande procentsatser används.

	%
Inventarier	20
Byggnader	1,6-4
Markanläggningar	5

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Skatteskulder/fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit som en effekt av olika skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningstider på byggnader.

Kortfristiga fordringar

Fordringarna upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Kassaflödesanalys

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

Kassaflödet redovisas uppdelat på den löpande verksamheten, investeringsverksamheten och finansieringsverksamheten.

Likvida medel avser kassa- och banktillgodohavanden.

Not 2 Personal 2010 2009

Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till

Kvinnor	8,0	7,0
Män	2,0	3,0
Totalt för bolaget	10,0	10,0

Löner och ersättningar har uppgått till.

Styrelsen och verkställande direktören	878	857
Övriga anställda	3 138	3 198
Totala löner och ersättningar	4 016	4 055

Sociala avgifter enligt lag och avtal

Pensionskostnader (varav för verkställande direktören 266 (226))	1 437	1 304
Totala sociala avgifter och pensionskostnader	744	619

Könsfördelning

Styrelsen och företagsledning

Antal kvinnor	2	2
Antal män	6	6

Sjukfrånvaro perioden, %

total sjukfrånvaro	0,7	0,5
andel långtidssjukfrånvaro av den totala sjukfrånvaron	0,0	0,0

Ingen av grupperna har fler än 10 anställda, varför vi inte lämnar uppgift om frånvaron efter kön eller ålder.

VD:s anställningsavtal följer arbetsgivarorganisationen Fastlgos rekommendationer, vilket innebär att VD erhåller upp till 24 månadslöner vid uppsägning från bolagets sida.

Revisionsarvoden

Arvode till revisorer uppgår till 196 kkr (240 kkr), varav 6 kkr (6 kkr) avser konsulttjänster utöver revision.



	2010	2009
Not 3 Hyresintäkter		
Bostäder	67 263	65 503
Bostäder, avgår outhyr	2 093	1 710
Bostäder, avgår reballer	1 247	1 177
Lokaler	49 481	49 833
Garage	1 567	1 487
Etkuppsättningspötsor	151	282
Summa hyresintäkter	116 122	113 218

Löpblad på lokalthyreskontrakt

Löpblad till år	antal kontrakt	hyra per år	andel i %
2011	12	1 323	3%
2012	17	12 877	31%
2013	12	2 487	8%
2014	9	2 741	7%
2015	11	14 536	35%
senare än 2015	9	8 148	19%
Summa	70	42 111	100%

	2010	2009
Not 4 Drift		
Festighetssköttsel och tillsyn	18 022	16 181
Reparationer	4 737	3 635
Skadegörelse	51	68
Taxebundna kostnader		
Vatten	3 143	3 334
El	9 082	7 396
Sophantering	3 004	2 997
Uppvärmning	14 618	12 413
Försäringkostnader	542	520
Hyresgästföreningen	368	366
Lokal administration	7 484	6 630
Avaktiva fordringar	34	68
Övrig driftkostnad	7 598	7 204
Summa driftkostnader	68 680	61 011

	2010	2009
Not 5 Avskrivningar		
Byggnader	14 261	12 665
Markanläggningar	1 433	1 475
Inventarier	218	271
Summa avskrivningar	15 912	14 411

	2010	2009
Not 6 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning mm	760	-
Försäljning fastighet	-	1 739
Summa övriga rörelseintäkter	760	1 739

	2010-12-31	2009-12-31
Not 7 Materieila anläggningstillgångar		
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	633 967	639 089
Förändringar under året	-48 273	-1 524
Nyanskaffningar under året	34 131	96 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	619 810	633 967
Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-163 131	-150 979
Förändringar under året	4 618	813
Årets avskrivningar enligt plan	-14 261	-12 085
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-172 778	-163 131
Restvärde enligt plan	447 039	470 826

Not 7

forts

	2010-12-31	2009-12-31
Markenläggningar		
Ingående ack. anskaffningsvärde	29 273	35 060
Försäljningar under året	2 648	6 833
Nyanskaffningar under året	0	1 046
Utgående ack. anskaffningsvärden	29 926	29 273
Ingående ack. avskrivningar enligt plan	10 386	10 675
Försäljningar under året	1 489	1 884
Årets avskrivningar enligt plan	-1 433	-1 475
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-10 330	-10 366
Restvärde enligt plan	19 296	18 687

Mark

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	69 488	67 247
Försäljningar under året	-23 039	-
Nyanskaffningar under året	0	1 241
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 449	68 488

Skatteskuld

Skatteskuld för fastighet	337 227	383 330
varav byggnad	273 810	280 258
varav mark	63 417	50 320
varav skogsmark	-	42 752

Pågående ny- och ombyggnad

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	67 023	91 846
Under året nedlagda kostnader	81 857	53 632
Under året genomförda omförordningar	-34 131	-87 554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 749	57 924

Inventarier

Ingående ack. anskaffningsvärde	4 412	4 438
Årets investeringar	60	64
Uttagningar	-	-
Årets försäljningar	-	-80
Utgående ack. anskaffningsvärde	4 472	4 412

Ingående ack. avskrivningar enligt plan

Årets försäljning	-	60
Uttagningar	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-218	-271
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-3 777	-3 669

Restvärde enligt plan

696	663
------------	------------

Not 8

	2010-12-31	2009-12-31
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden	-	1 000

Aktieerna i dotterbolaget LFAB i Lindesberg AB (558407-7163) har sålts under året till Fastigheter i Lunde AB (558630-6884)

Fordringar hos koncernföretag

Ackumulerade anskaffningsvärden	15 000	15 000
---------------------------------	--------	--------

Andra långfristiga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	830	663
Inköp	76	77
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	754	630

Reversfordringar

0	300
---	-----

Not 9

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupet räntebidrag	41	62
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 112	1 489
Summa förutbet. kostnader och uppl. intäkter	2 153	1 551

R

Not 10 Eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Koncernbidrag	Årets resultat	Tot eget kapital
Utgående eget kapital							
2009-12-31	28 620	14 834	7 178	31 803	1 268	4 542	85 075
Vinstutryck och bolagsutvärdering							
Koncernbidrag/Aktieutvärdering				3 128	1 268		4 422
Omräkning tillag års res				4 542		-4 542	0
Årets resultat						781	781
Utgående eget kapital							
2010-12-31	28 620	14 834	7 178	38 971	0	781	89 682

Not 11 Obeskattade reserver

Periodiseringsfond 2009
Ackumulerade avskrivningar utöver plan
Inventarier
Summa obeskattade reserver
varav uppskjuten skatt ingår med

2010-12-31 2009-12-31

Periodiseringsfond 2009	381	361
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	6	5
Inventarier	368	366
Summa obeskattade reserver	96	96

Not 12 Skuldför

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 följes från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningsgraden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. För att säkerställa kapitalförbrukningen eftersträvas långa kreditlevlar med bolagets långivare. Per bokslutsdagen uppgår utstående nettopositioner avseende ränteswappavtal till 275 MSEK (175). Den långa fasta räntan som betalas i utstående ränteswappavtal är kortare än motsvarande marknadsränta vid bokslutsdagen. Per bokslutsdagen uppgår undervärde till sammantaget ca 3,0 (12,1) MSEK för den totala återstående löplådan i ränteswappavtalen. Undervärdet representerar den kostnad som skulle uppstå om man avaktuler avtalen i förväg. Analogi skulle motsvarande undervärde (s. k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswappavtal kvarstår i.o.m. sitt slutförfallsdatum så kommer undervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,51 år (2,38) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 3,27 % (2,43%). Nedan framgår bolagets förfalloprofil, MSEK, (inkl. ränteswapp) avseende räntebindningar:

	2010-12-31	2009-12-31
Inom 1 år	288	301
Inom 1-2 år	50	6
Inom 2-3 år	5	50
Inom 3-4 år	13	6
Inom 4-5 år	0	13
Inom 5-6 år	40	0
Inom 6-7 år	20	40
Inom 7-8 år	65	20
Inom 8-9 år	0	65
Inom 9-10 år	100	0
Summa	669	601

PR

Not 13 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

	2010-12-31	2009-12-31
Uppköpen semesterlöneskuld	822	937
Upplupna sociala avgifter	285	307
Upplupna räntor	2 912	2 403
Förskottsbetalda hyror	9 789	13 242
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 487	4 543
Summa	20 385	21 432

FAKTARUTA	2010-12-31		2009-12-31	
	Antal	Yta	Antal	Yta
Lägenheter	1262	79368	1255	77929
Lägenheter i servicehus o gruppboende	338	12787	338	12787
Lokalyta servicehus o gruppboende	16	15559	16	15559
Lokalyta förskolor			7	5052
Lokalyta övriga	52	13340	53	19587
Förvaltning av "koncernfastigheter"		129563		107241
TOTALT		250608		238185

Fjärrjämförelse			
Ekonomisk utveckling i sammandrag			
	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	121587	119811	114846
Resultat efter finansiella poster, tkr	815	5926	-1888
Balansomslutning, tkr	711611	645781	606898
Soliditet, %	12,8	13,3	13,8
Avkastning på totalt kapital, %	2,0	2,7	3,4
Avkastning på eget kapital, %	0,9	6,9	neg
Definitioner till överstående			
Solldat	Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balanssumman		
Avkastning på totalt kapital	Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen		
Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt)		

P



Revisionsberättelse

Till årsstämman i

Lindesbergbostäder AB

Org nr 556406-2718

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Lindesbergbostäder AB för år 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Lindesberg den 2011-04-19

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Söderman', is written over a light blue circular stamp.

Peter Söderman
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i

Lindesbergbostäder Aktiebolag

Org nr 556406-2718

Jag har granskat verksamheten i Lindesbergbostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2010.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred i kommunal verksamhet.

Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Lindesberg den 19 april 2011



Gunilla Carlsson

Av kommunfullmäktige i Lindesberg utsedd lekmannarevisor