

VERKSAMHETSBERÄTTELSE ÅR 2011

Landstingsbostäder i Jämtland Aktiebolag är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Jämtlands läns landsting. Bolaget började sin verksamhet under 1995 och övertog då den verksamhet som tidigare bedrevs av Stiftelsen Jämtlands läns Landstings bostäder.

Bolaget äger och förvaltar bostäder inom Östersunds kommun och är anslutet till SABO.

Företagets ledning

Verkställande direktör har varit Eva Moberg fram till 1 oktober då Mona Olofsson tillträdde som VD. Tjänstgöringsgraden för anställd VD har ökat till 80 procent från 50 procent då bolaget har tagit tillbaka en del förvaltningsuppgifter som tidigare köpts av HSB Mitt.

Fram till bolagsstämman den 10 maj har bolagets styrelse bestått av ordförande Bengt Bergqvist, vice ordförande Gunnar Geijer samt ledamöterna Gunnar Hjelm, Judith Hult och Sten Jansson. Därefter har styrelsen bestått av ordförande Bengt Bergqvist, vice ordförande Anna-Karin Dahl samt ledamöterna Gunnar Geijer, Judith Hult och Börje Lundin. Landstingsfullmäktige har utsett styrelsen t o m bolagsstämman år 2015.

Styrelsen har haft åtta protokollförda sammanträden under året. Dessutom har styrelsen varit samlad en dag för årlig utvändig besiktning av bolagets bostadsområden som utfördes den 7 juni 2011. Bolagsstämman hölls den 10 maj 2011 och extra bolagsstämmor den 25 maj samt 20 september 2011.

Våra fastigheter

Verksamheten är lokaliserad inom tre geografiska områden: Centrala staden 241 lägenheter, Solliden med 101 lägenheter och Mariedal med 118 lägenheter. Totalt 460 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta om 30 334 kvm. Dessutom finns 224 garage och 156 bilplatser. Bolaget äger vidare 10 bostadsrättslägenheter i 7 föreningar, varav en lägenhet är belägen i Åre kommun och övriga i Östersunds kommun. Siffrorna anger beståndet 2011-12-31.

Kostnader för outhyrda lägenheter

Efterfrågan på lägenheter är stor och bolagets tomkostnader uppstår i huvudsak i samband med renovering vid avflyttning. De vakanskostnader som uppstår i samband med personalrekrytering ersätts av landstinget. Bolagets tomkostnader för bostäder år 2011 uppgår till 435 tkr (1,8 %).

Omflyttning

Flyttningsfrekvensen har sjunkit lite mot 2010 men är fortsatt hög och ligger på 21%. Då ingår inte de ca 40 lägenheter som landstinget hyr av bolaget och i sin tur hyr ut möblerade för korttidsboende och i några fall direkt till olika enheter inom sjukhuset. Den höga omsättningen av våra lägenheter bidrar till höga kostnader för underhåll.

Hyreshöjning

Vid förhandlingar med Hyresgästföreningen Region Norr i början av 2011 beslutades om hyreshöjning med 2% för bostäder från och med 1 april och ytterligare 2% från och med den 1 oktober. Denna hyra gäller fram till 1 april 2012 och nya hyresförhandlingar påbörjas under februari 2012.

Tecknade avtal

Under året har följande avtal förlängts/nytecknats:

- leverans av el, avtal förlängt med Jämtkraft AB, gäller t o m 2012-10-31
- för golvläggning med Golvspecialisterna, gäller avtal t o m 2012-12-31
- för målningsarbeten med Målarkompaniet AB, Väljer Miljömåleri AB och Gunnar Perssons Måleri AB, gäller avtal t o m 2012-12-31
- för byggnadsarbeten har nya avtal tecknats med KåEss Bygg, Attacus Bygg och NCC som gäller t o m 2013-08-31
- för el arbeten har nytt avtal tecknats med Marieby El som gäller t o m 2013-08-31
- för vs-arbeten har nytt avtal tecknats med Norderåsens VVS som gäller t o m 2013-08-31
- för mark arbeten har nytt avtal tecknats med NCC som gäller t o m 2013-08-31

Miljö och energi

I all upphandling har stor vikt lagts vid att de företag som skall utföra arbete för bolagets räkning har dokumenterade miljöprogram och också metoder och rutiner för uppföljning av dessa.

Bolaget har en miljöpolicy och miljöplan som i tillämpliga delar motsvarar ISO 14001 och EMAS. Lagbevakning inom miljöområdet görs fyra gånger per år och miljöplanen uppdateras årligen. Styrelsen beslutar om nya mål vart annat år.

En viktig del i miljöarbetet är att med hjälp av förbrukningsstatistik vidta besparingsåtgärder inom renhållning, värme och el.

För att minska miljöbelastningen köper bolaget endast grön el.

Arbetet med att förbättra sophanteringen fortsätter och i mitten av 2011 färdigställdes ett nytt sophus i kv Filosofen i Östersund. Andelen sorterade sopor har stadigt ökat de senaste åren.

Under året har arbetet med energisparåtgärder prioriterats. Under vintern kontrolleras temperaturen i källare och trapphus och justering av inställningar görs löpande.

Samtliga p-platser och garage med motorvärmarruttag styrs av både tidsinställning och utomhustemperatur.

Statistik över förbrukning av el och värme redovisas med stapeldiagram i bilaga.

Investeringar och underhåll

Bland under året genomförda och pågående investeringar och underhållsarbeten/repARATIONER kan nämnas följande:

- nybyggnad av sophus i kv Filosofen
- ombyggnad av kök i kv Garvaren, kv Kronofogden och kv Sparboken
- lägenhetsunderhåll- målning, tapetsering, golvläggning och utbyte av äldre blandare

Den underhållsplan som framtagits för de närmaste 5 åren visar på ett fortsatt stort underhållsbehov. Bolagets fastigheter är byggda under åren 1936 - 1979 vilket innebär höga kostnader för underhåll vid jämförelse med bostadsföretag som har yngre bostadsbestånd. Den höga omflyttningen medför också ett ökat behov av lägenhetsunderhåll.

Bostadsproduktion

Bolaget har tagit del av det utbud av flerbostadshus som har varit till salu via mäklare i Östersund/Frösön samt de planändringar avseende bostadsbebyggelse som genomförts i centrala delarna av Östersund.

Ekonomi

Årets resultat avviker från budget och detta beror på att det periodiska underhållet inte har utförts som planerat. Det underhåll som inte utförts kommer att utföras under 2012. Arbetet med upphandling av flerårsentreprenader avseende förvaltning och underhåll samt nyanställning av VD har varit tidskrävande under året.

Det totala resultatet för perioden 2007-2011 är 1 438 tkr vilket blir ett genomsnittligt resultat uppgående till 287 tkr för perioden.

Resultat och ställning i tkr

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	24 050	23 480	23 099	22 758	22 457
Rörelseresultat	4 656	1 802	2 642	2 143	-2 762
Resultat efter finansiella poster	3 165	683	1 372	482	-4 291
Balansomslutning	58 115	56 503	52 023	54 040	54 061
Hysesbortfall bostäder %	1,9	1,6	1,6	1,5	1,6

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel

	Kronor
Balanserade vinstmedel	10 569 838
Årets resultat	<u>1 977 385</u>
	12 547 223
Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Att vinstmedlen disponeras så	
- att till aktieägaren utdelas	17 850
- att i ny räkning balanseras	<u>12 529 373</u>
	12 547 223

Resultat och ställning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 17 850 kr vilket motsvarar 7,14 kr per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kronor	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	<u>24 050 387</u> 24 050 387	<u>23 480 131</u> 23 480 131
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	2	-17 151 483	-19 555 766
Personalkostnader	3	-1 062 890	-940 091
Avskrivningar	5	<u>-1 180 079</u>	<u>-1 182 699</u>
		-19 394 452	-21 678 556
Rörelseresultat		4 655 935	1 801 575
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 468	10 238
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-1 522 668</u>	<u>-1 128 968</u>
		-1 491 200	-1 118 730
Resultat efter finansiella poster		3 164 735	682 845
Bokslutsdispositioner			
Inkomstskatt		-525 306	0
Förändring periodiseringsfond		<u>-662 044</u>	<u>0</u>
		-1 187 350	0
Årets resultat		<u>1 977 385</u>	<u>682 845</u>

Balansräkning

Belopp i kronor	Not	2011-12-31	2010-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och övriga anläggningar	5	52 573 491	53 296 376
Inventarier	5	0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter och liknande tillgångar		122 557	122 557
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 500	40 500
Summa anläggningstillgångar		52 736 548	53 459 433
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		157 304	90 709
Fordringar Jämtlands Läns Landsting		107 705	84 158
Förutbetalda kostnader / upplupna intäkter	6	232 733	120 774
Kassa och bank	7	4 880 928	2 747 620
Summa omsättningstillgångar		5 378 670	3 043 261
Summa tillgångar		58 115 217	56 502 694

Balansräkning

Belopp i kronor	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (2 500 st á 1 000 kr)		2 500 000	2 500 000
Reservfond		910 000	910 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		10 569 838	9 905 843
Årets resultat		1 977 385	682 845
Summa eget kapital		15 957 223	13 998 688
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		662 044	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	36 477 944	37 167 597
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	713 688	716 716
Leverantörsskulder		1 181 047	1 239 563
Övriga skulder		591 973	148 981
Upplupna kostnader / förutbetalda intäkter	10	2 531 298	3 231 149
Summa kortfristiga skulder		5 018 006	5 336 409
Summa eget kapital och skulder		58 115 217	56 502 694
Poster inom linjen			
Fastighetsinteckningar		50 104 100	50 104 100
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		9 742	12 583

Kassaflödesanalys	2011-12-31	2010-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	4 655 935	1 801 575
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 180 079	1 182 699
Pågående arbeten som återförts	0	0
Utbetalning till ägare	-18 850	-24 400
Erhållen ränta	31 468	10 238
Erlagd ränta	-1 522 668	-1 128 968
Inkomstskatt	-525 306	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 800 658	1 841 144
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av kundfordringar	-66 595	-10 600
Ökning (-) /minskning (+) av övriga kortfr fordringar	-135 506	90 820
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder	-58 516	-342 271
Ökning (+) /minskning (-) av övriga kortfristiga skulder	-256 859	-119 756
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 283 182	1 459 337
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-440 842	-7 892 026
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Pågående ombyggnads projekt	-16 352	-3 785
Avyttring/amort övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-457 194	-7 895 811
Finansieringsverksamhet		
Ändring långfristiga skulder	-692 681	4 283 073
Utbetald utdelning	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-692 681	4 283 073
Årets kassaflöde	2 133 307	-2 153 401
Likvida medel vid årets början	2 747 619	4 901 021
Likvida medel vid årets slut	4 880 928	2 747 619

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Fastigheter

Avskrivning byggnader sker enligt rak plan under 50 år med 2% av anskaffningsvärdet årligen.

Övriga anläggningar avskrivs med 2% eller 5% av anskaffningsvärdet per år under 50 år eller 20 år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Koncerninterna poster

Av rörelsens externa kostnader består 2% av intern fakturering från Jämtlands Läns Landsting.

Av rörelsens nettoomsättning består 8% av intern fakturering till Jämtlands Läns Landsting.

Not	2011	2010
1 Nettoomsättning		
Hysesintäkter bostäder	22 433 922	22 042 852
Hysesintäkter lokaler	52 154	51 644
Hysesintäkter bilplatser och garage	1 314 960	1 285 340
El-avgifter	561 677	376 692
Övriga intäkter	219 244	142 068
Bruttoomsättning	24 581 957	23 898 596
Hysesbortfall bostäder	-435 265	-357 426
Hysesbortfall bilplatser och garage	-81 253	-48 997
Hysesnedsättningar, ersättningar & rabatter	-15 052	-12 042
Summa	24 050 387	23 480 131
2 Externa kostnader		
Reparationer inkl löpande underhåll	5 890 450	6 104 939
Periodiskt underhåll	842 838	2 983 026
El-kostnader	1 071 554	1 197 336
Fjärrvärme	3 519 058	3 798 061
Vatten/avlopp	591 134	666 494
Renhållning och snöröjning	511 454	578 743
Fastighetsavgift	658 714	661 817
Kabel-TV	408 549	387 938
Främmande tjänster	167 031	232 580
Försäkringar	205 466	175 910
Tomträttsavgäld	0	94 800
Lagfartskostnad	56 385	0
Lokalhyror (kontoret)	70 970	70 876
Månadsavgifter bostadsrätter	389 899	381 753
Datakommunikation	52 229	43 850
Revision	46 203	44 888
Medlemsavgifter	62 041	58 427
Förvaltning HSB Mitt	1 965 304	1 875 096
Bostadsförmedling	112 831	0
Konstaterade kund/hyresförluster	92 132	0
Fritidsmedel HGF	45 527	0
Övriga poster	391 714	199 232
Summa	17 151 483	19 555 766

Not 2011 2010

3 Personalkostnader

Bolaget har en VD anställd på deltid samt en timanställd projektledare under delar av 2011.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen och VD	616 550	534 160
Övriga arvoden och löner	119 398	124 811
Summa	735 948	658 971
Sociala kostnader enligt lag och avtal	252 957	275 967
Pensionskostnader avseende VD	73 985	5 153
	1 062 890	940 091

Låga pensionskostnader 2010 beror på att företaget under 2010 fått en återbetalning på 54.233 kronor från Collectum.

4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader fastighetslån	1 521 140	1 126 189
Övriga ränte- och finansiellakostnader	1 528	2 779
	1 522 668	1 128 968

Not

2011

2010

5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	39 389 445	39 389 445
Utgående anskaffningsvärde	39 389 445	39 389 445

Ingående avskrivning	-11 816 831	-11 029 042
Årets avskrivning	-787 789	-787 789
Utgående avskrivning	-12 604 620	-11 816 831

Bokfört värde byggnader 26 784 825 27 572 614

Bokfört värde mark 14 328 528 14 328 528

Markanläggningar och om-/tillbyggnad

Ingående anskaffningsvärde	13 165 423	10 084 987
Årets investeringar	440 842	3 076 651
Pågående arbeten	16 352	3 785
Utgående anskaffningsvärde	13 622 617	13 165 423

Ingående avskrivning	-1 770 189	-1 383 079
Årets avskrivning	-392 290	-387 110
Utgående avskrivning	-2 162 479	-1 770 189

Bokfört värde markanl och om-/tillbyggnader 11 460 138 11 395 234

Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	53 791	53 791
Utgående anskaffningsvärde	53 791	53 791

Ingående avskrivning	-53 791	-45 991
Årets avskrivning	0	-7 800
Utgående avskrivning	-53 791	-53 791

Bokfört värde inventarier 0 0

Summa avskrivningar -1 180 079 -1 182 699

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till 196 374 000 196 374 000

Not	2011	2010		
6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetald försäkringspremie	56 254	46 702		
Inköp vitvaror	95 585	71 804		
Upplupna ränteintäkter	1 534	2 268		
Förskottsbetald kabel-TV	38 069	0		
Övriga förutbetalda kostnader	41 291	0		
	232 733	120 774		
7 Kassa och bank				
Skattekonto	34 919	24 721		
Framtidskonto Max	2 000 000	1 000 000		
HSB Mitt i Avräkning	2 846 009	1 722 899		
	4 880 928	2 747 620		
8 Eget kapital				
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat	Årets resultat
Belopp före årets ingång	2 500 000	910 000	9 905 844	
Föregående års resultat			682 845	
Utdelning till aktieägare			-18 850	
Årets resultat				1 977 385
Belopp vid årets slut	2 500 000	910 000	10 569 838	1 977 385
9 Långfristiga skulder till kreditinstitut				
Fastighetslån			37 191 632	37 884 313
Avgår kortfristig del			-713 688	-716 716
			36 477 944	37 167 597
Amortering inom 2 till 5 år			2 854 752	2 866 864
Amortering efter 5 år			33 623 192	34 300 733
			36 477 944	37 167 597

Not

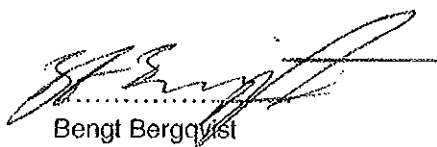
2011

2010

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

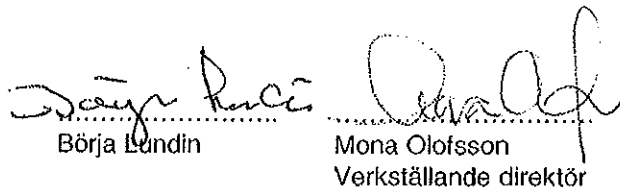
Förskottshyror	1 720 482	1 753 048
Revisionsarvoden	23 812	48 000
Upplupna driftskostnader	537 291	734 934
Upplupna semesterlöner	40 740	99 528
Upplupna kostnader grävning Mariedal	70 000	41 472
Upplupna kostnader vitvaror	0	69 022
Upplupna sociala avgifter	0	1 706
Upplupna räntekostnader	75 493	41 185
Upplupen hyressättningsavgift	63 480	0
Övriga upplupna kostnader	0	442 254
	<u>2 531 298</u>	<u>3 231 149</u>

Östersund 2012- -


Bengt Bergqvist
Ordf.


Gunnar Geijer Judith Hult


Anna-Karin Dahl


Börja Lundin Mona Olofsson
Verkställande direktör

Vår reivisionsberättelse har avgivits 2012- -
Deloitte AB

Min granskningsrapport har avgivits
2012- -

.....
Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

.....
Gustaf Onilsgård
Lekmannarevisor

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
BOA 31 069 kvm										
Direktavkastning (RR+Avskr./TK)	7,14%	7,05%	7,51%	7,42%	5,78%	-3,29%	5,80%	7,24%	5,28%	10,02%
Underhållskostnad/kvm	279	261	252	296	311	444	264	256	293	217
Soliditet (EK+0,7*OB)/TK	22,66%	23,13%	25,18%	28,48%	29,14%	21,29%	22,14%	25,64%	24,77%	28,26%
Belåning/kvm (LS/BOA)	1 141	1 116	1 058	1 035	1 034	1 237	1 162	1 082	1 219	1197
Likviditet (OS/KS)	0,83	1,01	1,10	1,18	1,16	1,26	1,00	0,90	0,57	1,07

BOA =Bostadsarea
RR = Rörelseresultat
TK = Totalt kapital (balansomslutning)
EK = Eget kapital
OB = Obeskattad reserv (periodiceringsfond)
LS = Långfristig skuld
OS = Omsättningsflöden
KS = Kortfristiga skulder