

BOSTADS AB

KLOCKAREN



Brobyvägen 1, Knislinge

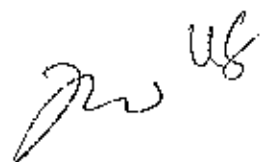
Årsredovisning 2011

Jens UG

Innehållsförteckning

	Sid
Inledning	2 - 3
Förvaltningsberättelse	4 - 10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12 - 13
Kassaflödesanalys	14
Noter	15 - 23
Tilläggsupplysningar	24
Revisionsberättelse	25
Granskningsrapport	26
Nyckeltal	27
Objektsbestånd	28 - 30

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.
Uppgifter inom parentes avser föregående år.



I en stökig omvärld krävs ordning och reda på den egna bakgården

Förra årets framtidsbedömning började med orden "Det går bra för Sverige...". Vi hade då förhoppningen att finanskrisen 2008/2009 var historia och att alla hjul på nytt skulle börja snurra. Inför 2012 finns skäl att tona ner optimismen. Även om Sverige fortfarande hävdar att vi är "bäst i klassen" vet vi alla att landet är oerhört exportberoende och att andra länders problem indirekt blir våra. Förra gången var det finansinstitutens kris och då gick nationerna in och neutraliserade de värsta effekterna. Denna gång är det nationers kris och då finns ingen självklar räddare i nöden även om EU och ECB jobbar kontinuerligt med frågan. En djup lågkonjunktur är ett faktum och därmed måste Klockaren se om sitt hus.

I första hand fokuserar vi på de parametrar som är påverkbara för oss. Vi måste jobba för att få trogna, läs nöjda, kunder och vi måste vara offensiva när det gäller att trygga nyrekryteringen av kunder. Vidare ska vi prioritera att kapa kostnader i alla lägen, varav investeringar i energibesparingar kanske är den viktigaste. Finansförvaltningen ska spetsas, inte minst mot bakgrund av affärsbankernas höga räntemarginaler.

För att i görligaste mån göra rätt saker i rätt tid ska vi lägga ytterligare kraft på omvärldsbevakningen. Det som var rätt i går kanske är fel i dag och vad som är fel idag kanske är rätt i morgon? Det vi kan se komma kan vi lättare parera eller utnyttja.

Samtidigt kan vi inte nöja oss med att huka i snålblåsten utan istället enligt det gamla ordstävets bygga väderkvarnar. Klockaren har tagit fram en fyraårig investeringsplan som innehåller energibesparingsprojekt, bredbandsutbyggnad och nyproduktion. Det är en känd sanning att priserna sjunker under en lågkonjunktur, men att det då krävs extra mod av beslutsfattarna att komma till skott. Vidare finns skäl att samordna våra insatser på olika områden med vår ägare och fortsätta utveckla samarbetsformerna med exempelvis kommunens lokalförsojningsenhet och socialförvaltning.

Under de senaste fyra åren har Klockaren jobbat hårt för att rusta upp fastighetsbeståndet och cirka 50 Mkr har extraordinärt plockats ut ur det egna kapitalet. 2011 satsades 12 Mkr extra på underhållet, vilket ställt stora krav på personalen och jag vill här passa på att ge alla en stor eloge för ett väl utfört arbete.


Det har varit väl använda pengar som avsevärt förbättrat kvalitén på fastigheterna och därmed stärkt vårt varumärke, men fr.o.m. 2012 går Klockaren för första gången på länge in i ett normalläge, d.v.s. nu ska vi klara oss på egna årliga meriter. Några ytterligare reserver finns inte att tillgå om vi ska klara vårt soliditetsmål om minst 12% år 2012 och därefter en successiv höjning av detta. Vi avsätter 175:-/kvm till reparationer och underhåll (19 Mkr), vilket får anses acceptabelt jämfört med branschsnittet, men för att kunna flytta fram våra positioner i förhållande till våra konkurrenter erfordras sannolikt ytterligare 5 Mkr per år.

Den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som blev gällande fr.o.m. den 1 januari 2011 ställer dessutom krav på en högre avkastning än den bolaget idag presterar. Vi bör därför successivt öka vår vinst under de kommande åren. Honnörsordet i lagen, och därmed också för Klockaren, är Affärsmässighet.

För att möta upp mot dessa behov och krav behöver vi, icke förvånande, öka våra intäkter och sänka våra kostnader eller annorlunda uttryckt, anskaffa fler kunder och effektivare utnyttja våra resurser. Om

vi under de kommande fem åren lyckas kryssa bland skären och ändå hålla en stadig kurs kommer Bostads AB Klockaren att komma i hamn som ett välkonsoliderat företag. Framtiden ska bli underbar!

Stefan Nilsson
VD



Förvaltningsberättelse 2011

Styrelsen och VD för Bostads AB Klockaren, 556166-9481, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2011.

VerksamhetsInformation

Bostads AB Klockaren är ett allmännyttigt fastighetsbolag som i sin helhet ägs av Östra Göinge kommun. Verksamheten omfattas, förutom av aktiebolagslagen och lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktieföretag, av kommunallagens lokaliseringsprincip, tryckfrihetslagens offentlighetsprincip och lagen om offentlig upphandling.

Föremålet för bolagets verksamhet, att för sin verksamhet inom Östra Göinge kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar samt fastighetsförvaltning. Bolaget kan även uppföra småhus för försäljning.

Ändamålet för verksamheten är att i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boinflytande och inflytande i allmänhet i bolaget. Verksamheten ska vidare bedrivas enligt affärsrättsliga principer.

Marknaden för bolagets tjänster är alla hyresgäster och alla bostadssökande som uppfyller bolagets antagningskriterier. Bolaget verkar även på lokalhyresmarknaden på affärs- och marknadsmässiga villkor.

En ny lag, Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktieföretag, trädde i kraft den 1 januari 2011, vilket föranledde omarbetningar av såväl bolagsordning som ägardirektiv. Lagens formuleringar är som vanligt av generell natur och blir framöver föremål för såväl doktrin som praxis, vilket kommer att ge tydligare vägledning hur lagen ska uttolkas. Boverket har regeringens uppdrag att utöva tillsyn över hur tillämpningen kommer att utvecklas.

Bostads AB Klockaren är medlem i branschorganisationen SABO (Sveriges allmännyttiga bostadsföretag) och arbetsgivarföreningen Fastigo. Bolaget är även andelsägare i inköpsorganisationen HBV (Husbyggnadsvaror), intresseföreningen Göinge Näringsliv och samarbetsorganisationen Skånehem.

Styrelse och revisorer

Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter och fem suppleanter.

Ledamöter

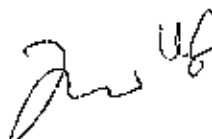
Jerker Westdahl Ordförande
Hans Andersson v.ordförande
Sten Persson
Ulf Gabrielson
Magnus Nilsson

Suppleanter

Monica Svensson
Börje Johnsson
Karl-Gustaf Karlsson
Tommy Axelsson
Ulf Holmén

Styrelsen har under året haft sju sammanträden, varav ett som en tvådagarskonferens. Bolagsstämman avhölls den 25 mars.

Auktoriserad revisor är Martin Troedsson, PwC. Bolaget har även en lekmannarevisor, Birger Enarsson och en lekmannarevisorssuppleant, Olle Henricsson.



Verksamhet under året

Företagsövergripande

Mycket resurser har lagts ner på att analysera företagets långsiktiga överlevnadsförmåga i förhållande till omvärlden och den egna ambitionsnivån. Givet att de viktigaste parametrarna faller ut inom rimliga felmarginaler synes företaget behöva cirka fem år på sig att konsolidera sig fullt ut. De parametrar/nyckeltal som får anses mest kritiska i denna analys är

- Hyresnivå i förhållande till konkurrens respektive konjunktur
- Räntenivå
- Uthyrningsgrad
- Energipriser
- Besparingspotential energiförbrukning
- Intern effektivisering
- Investeringsnivå

Målsättningen är att på lång sikt trygga fastigheternas goda bestånd, att utgöra ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden, att aktivt bidra till samhällsutbyggnaden och att uppvisa en konkurrensneutral god avkastning.

Ägardirektiven anger att Klockaren ska minska sin dominerande ställning på bostadsmarknaden, varför två fastighetsbestånd värderats under året. Det första bedömdes olönsamt att avyttra medan det andra, drygt 100 lägenheter, synes mer positivt ur försäljningssynpunkt, varför ärendet kommer upp till beslut vid första styrelsemötet 2012.

Ägaren har visat allt större intresse för s.k. koncernsamverkan i för Klockaren mycket viktiga frågor. Gemensamma utredningar under året har bedrivits rörande följande.

- Samordnad fastighetsförvaltning
- Energibesparingsprojekt EPC
- Införande av moderna digitala kommunikationsvägar inom TV, internet, telefon och fastighetstekniska installationer
- Flytt av kontoret till centralorten Broby
- Fjärrvärmeavtal
- Utveckling av tätorternas centra

Frågornas komplexitet medför en tidsutdräkt som på kort sikt hämmar förändringstakten inom bolaget, men som på längre sikt förväntas ge gynnsamma effekter för båda parter.

Personalen är vid sidan om kunderna företagets viktigaste resurs. Kompetensutvecklingen har därför satts i högsätet med det grundläggande synsättet att detta ska ses som en framtidsinvestering och inte strikt kostnadsmässigt.

Företagsledningen fattade 175 beslut i den löpande förvaltningen under 2011.

Marknad

De första 10 månaderna var uthyrningstrenden klart positiv och antal vakanser sjönk från 87 till 41. Den sista månaden var det osedvanligt många uppsägningar, varför vakansläget vid årets slut stannade på 66, således en uthyrningsgrad om 96%. Omflyttningen minskade från föregående år från 21,1% till 19,6%, totalt 299 stycken. Av dessa utgjorde 57 stycken interna omflyttningar.

Inflyttningen till Skåne och byggandet var fortsatt i otakt. 2010 ökade Skåne med 12.000 personer, men det påbörjades endast 4.000 nya bostäder, vilket innebär tre nya skåningar på varje ny bostad. Bostadsbristen förmodas då ha ökat då det i genomsnitt bor två personer per bostad. Året innan, 2009, var det värre, drygt 16.000 personer på 2.100 nya skånska bostäder. Även efter justering med antal avlidna och nyfödda kan konstateras att det varit en besvärande ökning av bostadsbristen.

Enligt en tidigare rapport från Länsstyrelsen, Bostadsmarknadsanalys Skåne 2011:16, rapporterade 27 kommuner bostadsbrist och fyra balans, däribland Bromölla och Hörby. Endast Östra Göinge uppgav bostadsöverskott. Bristen uppges bero på en rad samverkande faktorer; höga produktionskostnader, svårt att få lån (villor), svag inkomstutveckling bland hushållen, brist på detaljplanerad mark i attraktiva lägen, överklaganden från grannar och konflikt med allmänna miljöintressen.

I samband med den uppseglande ekonomiska krisen har Boverket i oktober reviderat ner sin byggprognos med 10% och med 20% för 2012. Det innebär att den reviderade prognosen visar på cirka 4.000 nya bostäder 2011 och samma antal 2012. Över tre fjärdedelar av allt byggande 2010 skedde i Stor-Malmö, till vilket enligt SCB numera räknas kommunerna från Höör ner till Skurup och väster därom. I detta område hinns man inte bygga bort bristen och den försvinner knappast i de resterande 15 kommuner som rapporterat bostadsbrist.

"Räddningen" uppges kanske finnas i det faktum att Skånes befolkningsökning minskar då den endast uppgick till 4.000 personer första halvåret 2011.

En sammanvägning av dessa faktorer ger en komplex bild för Östra Göinges del, särskilt mot bakgrund av vad som menas med verklig bostadsbrist i ett land som har världens högsta bostadsstandard med ensamhushåll som ligger runt 50%.

Klockaren har därför under 2011 tagit fasta på vad bolaget själv kan påverka och det kan sammanfattas i ordet marknadsföring. Marknadsbudgeten fyrdubblades 2011, varvid tyngdpunkten lades på två marknadskampanjer under april respektive juli-augusti. Huvudstrategin var att öka kännedomen om kommunen och bostadsbolaget och påtala det faktum att det var möjligt att få en "Bostad Direkt" till god standard och rimlig hyra. Marknadsmixen bestod av banners och sedvanliga annonser i lokaltidningarna, radioreklam i Radio RIX och Radio Bandit samt bioreklam. Detta i kombination med aktiv användning av pressmeddelanden gav en god penetration på marknaden.

Klockaren uppmärksammades i lokalpressen vid ett drygt 40-tal tillfällen under året, varvid goda och professionella kontaktytor har upprättats med journalisterna. Klockaren värnar om goda relationer med massmedia och har ett öppet och ärligt förhållningssätt. Värdet av en bra tidningsartikel är betydligt högre än ren annonsering.

Samarbetsavtal med inriktning på ungdomsverksamheten upprättades med samtliga fotbollsföreningar i kommunen där föreningarna fick ett ekonomiskt tillskott i kassan och Klockaren nya marknadskanaler och allmän uppskattning.

En annan spjutspets i marknadsplanen är kundvården. En positiv hyresgäst är en god ambassadör och bor kvar längre. En ny kundtidning introducerades med tre nummer per år, julkapp till alla infördes och små uppskattningsbevis i form av bio- och blomstercheckar delades ut till förtjänstfulla

hyresgäster. Ett försök med eget informationstält på Broby marknad i samverkan med Hyresgästföreningen föll väl ut. Vidare utökades telefon- och besöksderna på såväl huvudkontoret som de tre områdeskontoren, något många hyresgäster uttryckt sin uppskattning över.

En mycket viktig kontaktyta mot våra boende sker med och genom de lokala hyresgästföreningarna, vilka även har personellt stöd från regionala hyresgästföreningen. Det handlar här om ett flertal samarbetsformer,

- Vid två tillfällen per år inbjuds alla hyresgäster till bostadsmöten där VD och respektive områdeschef deltar. Bostadsbolaget informerar om såväl övergripande som aktuella frågor och hyresgästerna får möjlighet att framföra synpunkter och ställa frågor om för alla hyresgäster gemensamma angelägenheter.
- Vidare genomför hyresgästföreningen en till två enkäter per år som sker genom dörrknackning, vars resultat sedan presenteras på ett bostadsmöte
- En partssammansatt grupp, boinflytandekommittén (BIK), har fyra möten per år där utvecklingsfrågor diskuteras och konkreta projekt arbetas fram. Bl.a. har arbetet med att differentiera hyressättningen mellan olika bostadsområden påbörjats.
- Gemensamma områdesbesikningar sker varje år, åtgärdsförslag prioriteras i tiden och utgör en del av beslutsunderlaget för kommande års underhållsbudgetar.

92% av affärs- och kontorslokaler är uthyrda och har legat stabilt på denna nivå de senaste åren. Marknaden för kontorslokaler är relativt stark, medan motsatta förhållandet råder vad avser affärslokaler.

Organisation

En ledningsgrupp bestående av VD, ekonomichef och förvaltningschef inrättades i slutet av 2010 och fastighetsförvaltningen omorganiserades i början av året. Områdesförvaltaren utsågs den 1 januari till förvaltningschef med utökade befogenheter och de tre områdesansvariga befordrades till områdeschefer med operativ start den 1 mars. Nyordningen medförde tydlighet i ansvar och befogenheter och en hel del arbetsuppgifter som utförts av kontorspersonal lades över på områdescheferna. Följden har blivit en specialisering av besikningar och lägenhetsvisningar samt ett decentraliserat budgetansvar. Samtidigt utökades telefon- och öppettider väsentligt. En reparatör med särskilt ansvar för stambyten/badrensningar och mindre ombyggnader utnämndes till intern projektledare. Parallellt med detta sju sattes individuella utbildningsplaner.

Förvaltningschefen erhöll vid sidan om sin arbetsledande roll ett särskilt ansvar för energiplanering och upphandlingar. Under året nyupphandlades samtliga tekniska ramavtal.

Ett arbete med att dokumentera företagets interna processer påbörjades efter sommaren. Arbetet med detta var av avvaktande natur mot bakgrund av den pågående utredningen om samordnad fastighetsförvaltning med kommunen.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen beslöt inför verksamhetsåret om ytterligare ett uttag av det egna kapitalet att användas till en sista extraordinarie satsning på fastighetsunderhållet. Kapitaltillskottet internfinansierades för undvikande av nytecknande av lån. Ursprungsbudgeten låg på 28,7 Mkr, men mycket tack vare den ökade uthyrningen kunde ytterligare drygt 1 Mkr tillföras underhållet. Det kraftigt utökade underhållet under 2011 med i storleksordningen 10 Mkr har ställt stora krav på rationalitet mot entreprenörssidan och ett stort engagemang hos personalen.

Personalen på fastighetssidan utsattes för extraordinära påfrestningar under årets första tre månader då snö, is och kyla trotsade alla beskrivningar. Med stöd av externa insatser kunde dock arbetstidslagstiftningen iakttas och hyresgästernas krav på värme och framkomlighet tillgodoses.

De största underhållsinsatserna

• Badrumsrenoveringar	2,5 Mkr	30 lägenheter
• Tak, fönster och inre byggnation	9,0 Mkr	
• Yttre målning	1,5 Mkr	
• Målning och tapetsering	4,3 Mkr	115 lägenheter
• Golv	1,8 Mkr	300 lägenheter
• Vitvaror	3,3 Mkr	350 enheter
• El- och VVS	4,3 Mkr	180 lägenheter
• Mark & Trädgård	1,5 Mkr	

En ombyggnad av ett hus i Glimåkra genomfördes och blockuthyrdes till kommunen för mottagande av ensamkommande barn/ungdomar. Förprojektering inleddes för nyproduktion av ett gruppboende till fem boende jämte personal.

Under året har genomförts 14 upphandlingar vad avser de entreprenörer som anlitas för underhållsåtgärder. Sammantaget kan sägas att några större kostnadsbesparingar inte uppnåtts genom upphandlingarna, men kostnaderna endast har ökat i nivå med allmänna KPI.

Som ett led i arbetsmiljöarbetet har tre st eldrivna trappklättrare inköpts, vilket ersätter manuellt tunga lyft av vitvaror mm.

Väsentliga händelser

- Framtagande av en riskanalys med avseende på ett långsiktigt synsätt på företagets ekonomiska utveckling i den ständigt föränderliga omvärld företaget lever i
- Uthyrningen förbättrades kraftigt med stöd av bl.a. en kraftigt utökad marknadsföring och en utökad tillgänglighet för befintliga och blivande kunder
- Ett extremt snörikt och kallt första kvartal i förening med skenande energipriser föranledde en extra hyresförhandling den 1 juli som gav 1,2% på helårsbasis
- Ett sista extraordinärt underhållsuttag om 10 Mkr gjordes
- En anpassning till en ny lagstiftning som ytterst syftar till konkurrensneutralitet mot de privata fastighetsägarna med bl.a. revidering av bolagsordning och ägardirektiv genomfördes
- Ett första steg togs mot en decentraliserad fastighetsförvaltning där ansvar och befogenheter jämte budgetansvar lyftes ut från "huvudkontoret"
- En långsiktig satsning på kompetensutveckling inleddes
- En ny styrelse tillträdde vid vårens bolagsstämma
- En kraftig utökning av ägarkommunikationen skedde i enlighet med ägardirektiven

Måluppfyllelse

Av de övergripande mål som fastställts av styrelsen är de flesta av flerårig natur. I avvaktan på resultatet av utredningen om samordnad fastighetsförvaltning med kommunen har inga verksamhetsmål fastställts för 2011. Ledningsgruppen har upprätthållit målstyrningen med hjälp av löpande styrelsebeslut respektive ledningsgruppsbeslut där de långsiktiga målen har varit i fokus.

Följande mål har uppnåts/överträffats respektive ej uppnåts:

Avkastningsmål	Avkastning 3% i förhållande till totalt eget kapital	NEJ
Uthyrningsmål	96% vid utgången av 2011 betyder 1,3% förbättring	JA
Ökad kompetensutveckling	Ökning med 150.000 SEK jämfört med 2010	JA
Kundnöjdhet	Måts först 2012	---
Energiförbrukning	Sjönk med 10%, börvärde sedan 2007 9%	NEJ
Start samordnad fast.förv.	Utredning pågår, nya tilläggsdirektiv	NEJ
Kontorsflytt	Till Broby under 2011	NEJ
Fastighetsförsäljning	Måts först 2012	--
Underhållsuttag	Mål 28,7 Mkr, utfall 29,9 Mkr	JA
Nyproduktion	Först 2013/2014	

Framtida utveckling

Klockaren har de kommande fem åren ett ambitiöst investeringsprogram framför sig i storleksklassen 110-130 Mkr. Styrelsen har bestämt ordningsföljden på dessa; energibesparingsprojekt, bredbandsutbyggnad och nyproduktion av cirka 35 lägenheter. Därtill kommer årliga investeringar om 7,5 Mkr i badrumsombyggnader, miljöhus, fordon och lokalombyggnader.

Frågan om Klockaren ska få förtroendet att samordna sin fastighetsförvaltning med kommunens kommer att få sitt svar under första halvåret 2012. Ett annat kommunprojekt där Klockaren ingår är hur kommunens olika centrummiljöer ska kunna utvecklas och göras mer attraktiva.

Uthyrningsgraden är ett av företagets viktigaste nyckeltal och hotas av den ökande arbetslösheten som särskilt försvårar för många ungdomar att göra sin bostadsdebut. Denna grupp, 20-25 år, är osedvanligt stor då det förelåg en s.k. baby-boom i början av 90-talet. Klockaren fortsätter därför med att i första hand rikta sig mot denna målgrupp i sin marknadsföring. En annan växande grupp är 70+ som efterfrågar lägenheter med hög tillgänglighet, ett faktum vi prioriterar vid om- och nybyggnation.

2012 blir året då vårt energibesparingsprojekt går in i ett skarpt läge. Målsättningen är att när alla installationer är på plats (2014) sänka energianvändningen med 20-25%, vilket då även sätter Klockaren i finrummet vad avser miljömedvetenhet. Resan påbörjades redan för fem år sedan då utbyte av oljepannor i Glimåkra och Sibbhult påbörjades och ersattes av bergvärme. Vidare har 20% lågenergilampor satts upp och ronderingen i undercentralerna schemalagts för att i görligaste mån trimma energianläggningarna. Om det totala utfallet blir det förväntade har Klockaren goda möjligheter att uppnå målet för det s.k. Skåneinitiativet där energiförbrukningen ska minska med 20% mellan åren 2007 och 2016.

Om den planerade fastighetsförsäljningen genomförs blir nästa steg att undersöka möjligheten att ombilda ett antal hyresrätter till tre bostadsrättsföreningar, allt i enlighet med gällande ägardirektiv.

Oaktat om den samordnade fastighetsförvaltningen blir verklighet eller ej kommer hela internorganisationen att ses över under 2012 med sin grund i ett omfattande målformuleringsprogram och stöd i en omfattande utbildningsinsats.

Förberedande arbete och beslut om kommande nyproduktion av bostäder kommer att påbörjas redan 2012 vad gäller placering jämte detaljplanearbete, antal lägenheter och målgruppsbestämning. Detta kommer sannolikt att vävas in i kommunens kommande bostadsförsörjningsplan i vilken process Klockaren är inbjuden att delta.

Underhållsbudgeten 2012 är väl svag i jämförelse med behovet och företagets avkastning för låg. Eventuella besparingar respektive intäktsökningar kommer efter styrelsebehandling sannolikt i första hand att fördelas mellan dessa storheter.

Stor uppmärksamhet kommer att ägnas åt vår länestock och dess förvaltning med stöd av ett erfaret kapital- och riskhanteringsföretag.

Negativa effekter av den pågående lågkonjunkturen kommer i görligaste mån att mötas av omvärldsbevakning och marknadsföringsinsatser samt principen gasa och bromsa.

Ekonomi och finans

Finansiell ställning

I enlighet med styrelsebeslut har underhållet intensifierats under flera år. Skuldbördjan var vid årsskiftet 192 mkr varav 163 mkr med kommunal borgen och 30 mkr med pantbrev som säkerhet.

Riksbanken har höjt reporäntan vid tre tillfällen med sammanlagt 0,75% och sänkt vid ett tillfälle med 0,25%. Reporäntan var vid årets slut 1,75%. Den genomsnittliga skuldräntan uppgick vid årets slut till 3,272%. Bankerna ökar sina marginaler mer än vad reporäntan förändras.

Bolagets likvida medel uppgick på balansdagen till 21 208 tkr. Den ökade uthyningen har förbättrat likviditeten vilket medför att de extra underhållsåtgärderna som gjorts under 2011 har finansierats med egna medel.

Det extra underhållet har påverkat soliditeten, som planmässigt har sjunkit från 16,4% till 12,9%.

Investeringar

Investeringar i byggnader samt pågående om- och tillbyggnader uppgick under året till 4 320 tkr. Årets inventarietköp uppgick till 397 tkr.

Resultat och ställning

Årets resultat på minus 10 187 tkr överträffar med bred marginal styrelsens resultatkrav. Klockarens verksamhetsresultat samt ställning vid räkenskapsårets slut framgår av redovisad resultat- och balansräkning med noter och bilagor.

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står

Balanserade vinstmedel	0 kronor
Årets resultat	- 10 187 009 kronor
Totalt	- 10 187 009 kronor

Styrelsen och verkställande direktören föreslår

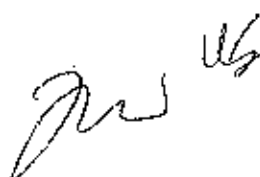
Utdelning till aktieägaren	0 kronor
Balanseras mot reservfonden	- 10 187 009 kronor
Överförs i ny räkning	0 kronor
Totalt	- 10 187 009 kronor

Årsstämma kommer att hållas den 4 april 2012.

	Not	2011	2010
RÖRELSENS INTÅKTER			
<u>Nettoomsättning</u>	2	89 034	83 837
Övriga förvaltningsintäkter	4	1 739	1 764
Summa intäkter		90 773	85 601
RÖRELSENS KOSTNADER			
<u>Externa kostnader</u>	5	-72 310	-74 110
Personalkostnader	6	-11 708	-12 652
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-11 901	-7 989
Övriga förvaltningskostnader	9		-692
Summa rörelsens kostnader		-95 919	-95 443
Rörelseresultat		-5 146	-9 842
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
<u>Ränteintäkter och liknande resultatposter</u>	10	537	255
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-6 627	-5 007
Summa resultat från finansiella investeringar		-6 090	-4 752
Resultat efter finansiella poster		-11 236	-14 594
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-11 236	-14 594
Aktuell skatt			
Uppskjuten skattefordran	12	1 049	
Årets resultat		-10 187	-14 594

BALANSRÄKNING**Tillgångar**

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter:			
Byggnader, mark och markanläggningar	7	223 622	230 544
Inventarier, verktyg och byggnadsinventarier	8	1 102	1 364
		224 724	231 908
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar	13	498	443
Uppskjuten skatt	14	1 049	
Summa anläggningstillgångar		226 271	232 351
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Varulager</i>			
Bränslelager		1 054	1 020
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		657	385
Skattefordran		85	167
Övriga kortfristiga fordringar			168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	296	282
Summa		1 038	1 002
<i>Kassa och bank</i>		21 208	24 790
Summa omsättningstillgångar		23 300	26 812
SUMMA TILLGÅNGAR		249 571	259 163




Eget kapital och skulder

<u>EGET KAPITAL</u>	Not	2011-12-31	2010-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 000	2 000
Reservfond		40 431	54 707
Summa bundet eget kapital		42 431	56 707
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat			318
Årets resultat		-10 187	-14 594
Summa fritt eget kapital		-10 187	-14 276
Summa eget kapital	16	32 244	42 431
<u>LÅNGFRISTIGA SKULDER</u>	17,18		
Skulder till kreditinstitut		188 719	192 770
<u>KORTFRISTIGA SKULDER</u>			
Leverantörsskulder		14 495	8 334
Skatteskuld			
Övriga kortfristiga skulder	19	4 421	4 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	9 692	11 129
Summa kortfristiga skulder		28 608	23 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		249 571	259 163
Ställda säkerheter	21	35 966	35 966
Ansvarsförbindelser	22	163	147




KASSAFLÖDESANALYS

<u>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</u>	Not	2011	2010
Rörelseresultat före finansiella poster		-5 146	-9 842
Avskrivningar		11 901	7 989
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-1 104	1 067
		5 651	-786
Erhållen ränta		531	240
Erhållna utdelningar		3	
Erlagd ränta		-6 537	-5 127
Betald inkomstskatt		1 131	-178
		779	-5 851
Förändring varulager		-34	-294
Förändring kundfordringar		-272	-152
Förändring övriga kortfristiga fordringar		157	-19
Förändring leverantörsskulder		5 391	-1 236
Förändring övriga kortfr rörelseskulder		-1 605	2 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 416	-4 796
<u>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</u>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	23	-3 947	-5 573
Sålda materiella anläggningstillgångar			542
Placering i övr finansiella anläggningstillgångar			
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 947	-5 031
<u>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</u>			
Upptagna lån		144	56 270
Amortering av skuld		-4 195	-42 415
Utbetald utdelning			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 051	13 855
Årets kassaflöde		-3 582	4 028
Likvida medel vid årets början		24 790	20 762
Likvida medel vid årets slut	24	21 208	24 790

NOTER**Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER**

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagens bestämmelser och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inget annat framgår är principerna oförändrade jämfört med föregående år. Resultaträkningen är kostnadsslagsindelad.

Varulager

Bränslelagret är värderat till 97% av det samlade anskaffningsvärdet beräknat enligt först-in- först- ut principen.

Redovisning av kassaflöden

Uppställningsform enligt RR 7 avseende redovisning av kassaflöden har tillämpats. Upprättas enligt indirekt metod.

Intäkter

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar avskrivs systematiskt över den bedömda tekniska livslängden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

	ANTAL ÅR
Ny-, till- och ombyggnader	5 - 50
Standardförbättringar	5 - 50
Markanläggningar	15 - 50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Fastigheternas bokförda värde understiger det skattemässiga restvärdet med 3 984 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

Inventarier av mindre värde

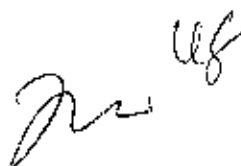
Inventarier av mindre värde redovisas direkt i resultaträkningen och följer beloppsgränsen i Inkomstskattelagen 18 kap 4§. Beloppsgränsen uppgår till 1/2 basbelopp exkl moms, 26 750 kr inkl moms.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder periodiseras vid belopp över 5 tkr inkl moms.




Inkomstskatter

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

Värdering av samtliga skatteskulder / -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. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

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 genom avskrivningar av fastigheter.

Fastighetsvärdering

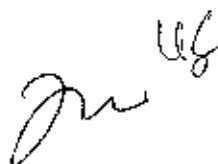
Klockaren gör årligen en intern värdering av fastighetsbeståndet. Framtagna värden baseras på förhållandet på balansdagen. Liksom tidigare genomförs analysen enligt en teoretisk beräkningsmodell för avkastningsvärde och med en kalkylränta på 9,0% (9,0).

Värderingen uppfyller huvudsakligen två syften:

- visa ett beräknat marknadsvärde
- fastställa eventuella nedskrivningsbehov

Analysresultatet visar att det uppskattade marknadsvärdet för hela företaget uppgår till 393 Mkr (475) medan det bokförda värdet är 222 Mkr (230).

Värderingen grundar sig på faktiska förhållanden och bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav. Något sammantaget nedskrivningsbehov anses ej föreligga.



Not 2	NETTOOMSÄTTNING		2011	2010
	<i>Hysesintäkter</i>			
	Bostäder		81 457	79 037
	Lokaler		9 693	9 241
	Garage		874	871
	Övriga enheter		222	229
	Summa hyresintäkter		92 246	89 378
	Avgår hyresrabatter		-592	-439
	Avgår hyresbortfall		-4 097	-6 213
	Summa hyresintäkter		87 557	82 726
	Hyresgästintäkter		1 477	1 111
	Summa nettoomsättning		89 034	83 837
Not 3	HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER			
		Löptid	Årshyra	Andel
	Lokaler	tilt år	tkr	i %
	Förfaller inom 1 år	2012	3 685	39
	Förfaller inom 5 år	2013-2016	3 333	34
	Förfaller senare än 5 år	2017-	1 867	19
	Summa		8 885	92
	Bostäder		79 975	96
	Övriga		996	91
Not 4	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER		2011	2010
	Övriga ersättningar		167	172
	Aktiverat arbete för egen räkning			97
	Övriga förvaltningsintäkter		792	429
	Vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar			0
	Återbäring HBV		55	201
	Diverse intäkter av engångskaraktär		725	865
	Summa övriga förvaltningsintäkter		1 739	1 764

Not 5	EXTERNA KOSTNADER	2011	2010
	Underhåll och reparationer	28 412	29 343
	Yttre och inre skötsel	3 362	4 730
	Uppvärmning och sotning	19 950	21 380
	Fastighetsel	2 501	2 200
	Vatten	6 865	6 789
	Renhållning	2 041	2 066
	Fastighetsförsäkring och bevakning	613	617
	Fastighetsskatt	1 224	1 234
	Övriga externa kostnader	2 501	2 178
	Administration/ADB/marknadsföring	4 217	3 111
	Hysesgästernas medel	475	332
	Revision mm	103	113
	Styrelsekostnader	56	17
	Summa externa kostnader	72 310	74 110

varav

Arvode till revisorerna

Revisionsuppdrag PwC	102	111
Skatterådgivning	38	12
Andra uppdrag	89	58
Summa	229	181

Not 6	PERSONAL OCH STYRELSE		
	<i>Löner och ersättningar har uppgått till</i>		
	Styrelsen och verkställande direktören	822	605
	Avgångsvederlag VD		672
	Övrig personal	6 862	7 285
	Totala löner och ersättningar	7 684	8 562
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 349	3 620
	Sociala avgifter avgångsvederlag		211
	Pensionskostnader	675	259
	Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	11 708	12 652
	Pensionskostnad för VD uppgår till	210	35

VD har ett företagsledaravtal som inkluderar en uppsägningstid om tolv månader.

VD ingår i företagets allmänna pensionsplan.

	2011	2010
Forts not 6		
Pensioner: Avtal om pensionsplaner finns med Alecta/Collectum för tjänstemän och med Fora för kollektivanställda.		
Pensionskostnader redovisas löpande under verksamhetsåret.		
<i>Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till</i>		
Kvinnor	6	6
Män	15	15
Totalt	21	21
<i>Normal årsarbetstid</i>		
Normal årsarbetstid i genomsnitt, timmar	1 855	1 851
<i>Könsfördelning företagsledning</i>		
Män	100%	100%
<i>Könsfördelning styrelsen</i>		
Män	100%	80%
Kvinnor		20%
Not 7 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER		
BYGGNADER, MARK OCH		
MARKANLÄGGNINGAR		
<hr/>		
<i>Byggnader och standardförbättringar</i>		
Ingående anskaffningsvärde	356 496	354 598
Avgår investeringsbidrag	-1 369	-1 369
Avgår ROT-avdrag	-16	-16
Summa ingående anskaffningsvärde	355 111	353 213
Nyanskaffningar under året	3 151	3 689
Försäljningar		-1 204
Rivning		-587
Utg ackumulerade anskaffningsvärden	358 262	355 111
<i>Avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-141 113	-134 596
Årets avskrivning	-10 694	-7 121
Årets försäljningar		416
Rivning		189
Utg ackumulerade avskrivningar	-151 807	-141 112
Fastigheten Handfaren 1 har skrivits ned med 617 tkr till 0.		
Denna nedskrivning ingår i årets avskrivningar.		
Detta med anledning av att vi planerar att riva fastigheten.		
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	206 455	213 999

Forts not 7	2011	20110
<i>Pågående nyanläggningar</i>		
Ingående nedlagda kostnader	328	0
Under året nedlagda kostnader	4 320	326
Under året genomförda omklassificeringar	-3 337	2
Utgående nedlagda kostnader	1 311	328
<i>Mark</i>		
Ingående anskaffningsvärden	14 736	15 182
Årets försäljningar		-446
Utg ackumulerade anskaffningsvärden	14 736	14 736
<i>Markanläggningar</i>		
Ingående anskaffningsvärden	2 179	1 807
Nyanskaffningar under året	186	372
Utg ackumulerade anskaffningsvärden	2 365	2 179
<i>Avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-698	-611
Årets avskrivning	-547	-87
Utg ackumulerade avskrivningar	-1 245	-698
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	1 120	1 481
SUMMA BYGGNADER, MARKANLÄGGNINGAR OCH MARK	223 622	230 544
<i>Total yta</i>	Kvm	Kvm
Yta bostäder	99 778	100 252
Yta lokaler	13 803	13 193
Yta garage, vägd area	1 158	1 147
Total yta vägd area	114 739	114 592
varav för egen användning	1 601	1 601
varav för hyresgästföreningens räkning	285	285

Not 8	MASKINER, INVENTARIER OCH BYGGNADSinVENTARIER	2011	2010
	<hr/>		
	Ingående anskaffningsvärde	5 934	5 274
	Nyanskaffningar under året	397	776
	Försäljning / utrangering	-46	-116
	Utg ackumulerade anskaffningsvärden	6 285	5 934
	<i>Avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 570	-3 895
	Årets avskrivning	-659	-781
	Försäljning / utrangering	46	106
	Utgående accumulerade avskrivningar	-5 183	-4 570
	UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	1 102	1 364
Not 9	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSKOSTNADER		
	<hr/>		
	Förlust vid avyttring av materiella anläggningstillgångar		692
Not 10	RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER		
	<hr/>		
	Räntor bankmedel	422	138
	Övriga finansiella intäkter	114	112
	Räntebidrag	1	5
	Summa	537	255
Not 11	RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER		
	<hr/>		
	Räntekostnader	-6 130	-5 007
	Övriga finansiella kostnader, borgensavgift	-497	
	Summa	-6 627	-5 007
Not 12	SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		
	<hr/>		
	Aktuell skatt för året	0	0
	Aktuell skatt hänförlig till tidigare år		
	Uppskjuten skatt (spec i not 14)	1 049	
	Summa	1 049	0

Not 13	FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2011	2010	
	<u>LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR</u>				
	<i>Aktier och andelar</i>				
	Swedbank		28	28	
	HBV		40	40	
	Skånehem, Vitec Användarförening och Kristianstad Blekinge konsumentförening				
	Summa		68	68	
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>				
	Återbäring HBV (enligt stadgarna inestående 3 år)		430	375	
	Summa långfristiga fordringar		498	443	
Not 14	Uppskjuten skatt				
	Temporära skillnader				
	Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skattefordringar.				
	Anläggningstillgångar		1 049		
	Summa uppskjuten skatt		1 049		
Not 15	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÅKTER				
	<u>Upplupen intäktsränta</u>		29	27	
	Periodisering leverantörer		266	254	
	Summa		295	281	
Not 16	EGET KAPITAL	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 000	54 707	318	-14 594
	Avsättning till balanserat resultat			-318	
	Avräkning mot reservfond		-14 276		14 594
	Utdelning			0	
	Årets resultat				-10 187
	Belopp vid årets utgång	2 000	40 431	0	-10 187
Not 17	CHECKRÄKNINGSKREDIT		2011	2010	
	<i>Koncernkonto Östra Göinge kommun</i>		Tkr	Tkr	
	Beviljat belopp på checkräkningskredit		10 000	10 000	

Not 18 LÅNGFRISTIGA SKULDER*Skulder till kreditinstitut*

Förfallodag inom 1 år	116 250	71 900
Förfallodag senare än 1 men inom 5 år	72 469	120 870
Förfallodag senare än 5 år		
Summa långfristiga skulder	188 719	192 770

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2011	2010
Kortfristig del av långfristig skuld	4 195	4 195
Moms	25	99
Personalens källskatt	170	192
Övriga kortfristiga skulder	31	13
Summa övriga kortfristiga skulder	4 421	4 499

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Uttagsskatt	93	196
Personalens skatter och avgifter	194	186
Upplupna personalkostnader	941	1 421
Upplupna kostnadsräntor	540	450
Förskottsbetalda hyror	7 509	7 310
Upplupna kostnader	415	1 566
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 692	11 129

Not 21 STÄLLDA SÄKERHETER

Pantbrevsbelopp för lån med pantbrev	35 966	35 966
Uttagna, ej belånade panter	105 793	105 793
Samtliga obelånade pantbrev med eget innehav förvaras av Publika Arkivet, Lantmäteriverket som datapantbrev		

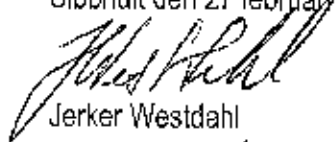
Not 22 ANSVARSFÖRBINDELSER

Garantiförbindelse Fastigo	163	147
----------------------------	-----	-----

Tilläggsupplysningar

Not 23 FÖRVÄRV AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2011	2010
Årets investeringar (not 7,8)	-4 717	-5 166
Ej betalda leverantörsfakturor avs förvärvade anläggningar	901	131
Påverkan på likvida medel från årets investeringar	-3 816	-5 034
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	-131	-539
Påverkan på likvida medel i investeringsverksamheten	-3 947	-5 573
Not 24 LIKVIDA MEDEL		
Kassa och bank	9 208	9 790
Kortfristiga placeringar	12 000	15 000
Likvida medel	21 208	24 790

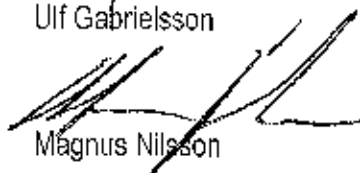
Sibbhult den 27 februari 2012



Jerker Westdahl



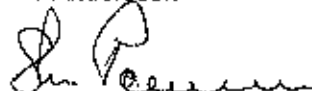
Ulf Gabrielsson



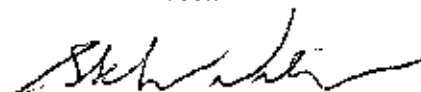
Magnus Nilsson



Hans Andersson



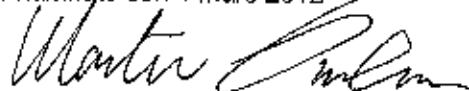
Sten Persson



Stefan Nilsson

Verkställande direktör

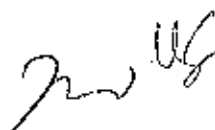
Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har
avlämnats den 1 mars 2012



Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Martin Troedsson

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostads AB Klockaren, org.nr 556166-9481

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostads AB Klockaren för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostads AB Klockaren för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

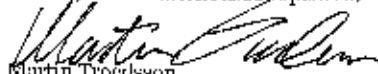
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Sibbhult den 1 mars 2012

Öhrings PricewaterhouseCoopers AB


Martin Tröndsson
Auktoriserad revisor

Birger Enarsson
Krabbavägen 25
28950 Hanaskog

Hanaskog 2012-03-01

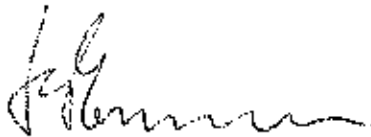
**Granskningsrapport,
Bostads AB Klockaren
Östra Göinge kommun**

I egenskap av lekmannarevisor har jag granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2011.

Granskningen genomförts tillsammans med bolagets auktoriserade revisor och i enlighet med; "God sed".

Jag har vid min granskning funnit att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.



Birger Enarsson
Av kommunfullmäktige i Östra Göinge kommun
utsedd lekmannarevisor.

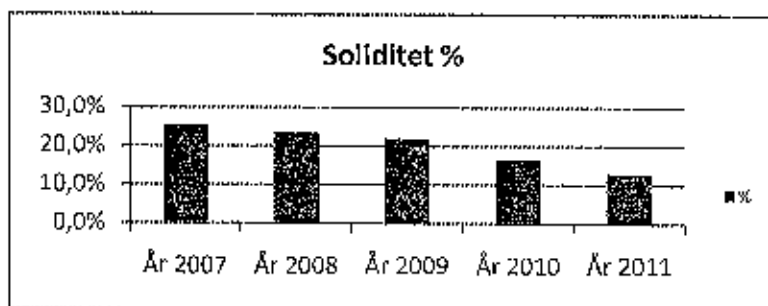
STRATEGISKA NYCKELTAL

Soliditet*Definition*

Visar bolagets betalningsförmåga på lång sikt

Beräkningsmodell

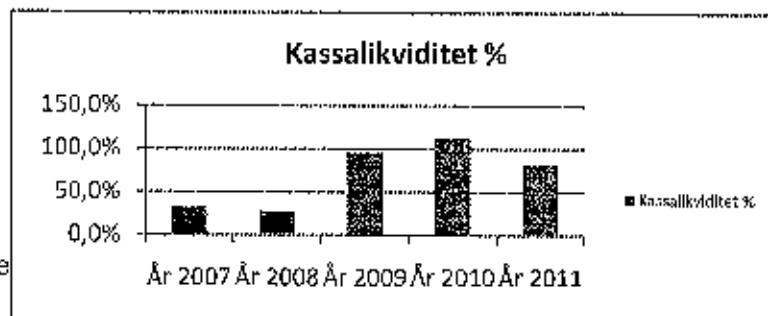
Eget kapital genom balansomslutningen

**Kassalikviditet***Definition*

Visar bolagets betalningsförmåga på kort sikt

Beräkningsmodell

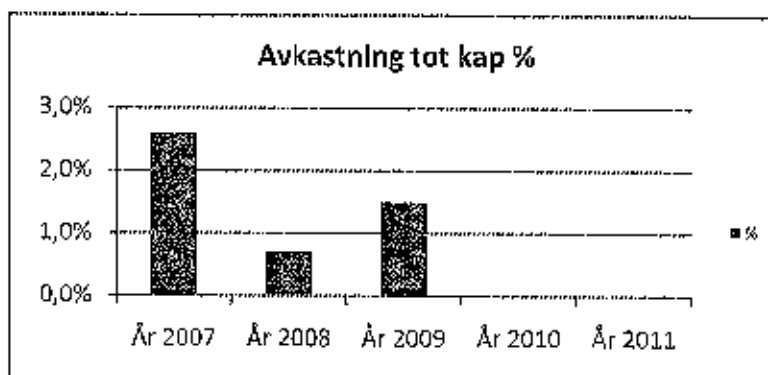
Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

**Avkastning på totalt kapital***Definition*

Visar vilken förräntning bolagets verksamhet ger på det totala kapitalet

Beräkningsmodell

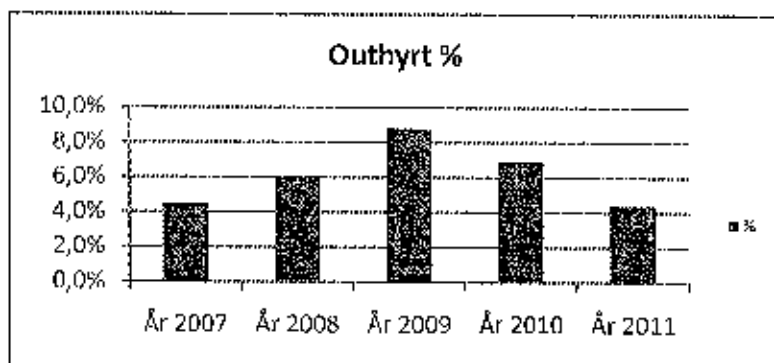
Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader i förhållande till balansomslutningen

**Outhyrt***Definition*

Visar årets hyresbortfall för bostäder, lokaler, garage och övriga enheter

Beräkningsmodell

Den totala kostnaden för hyresbortfall i förhållande till brutto-intäkter minus hyresrabatter



Bostads A3 Klockaren															Org.nr 556186-6451				
Objektsbestånd per 2012-01-01															B eqn 2				
Fastighets- beteckning, nr	1 rok ksk kv	2:a	3:a	4:a	5:a	6:a 7:a	Stä bost. lgh	Lgh yta	Medel yta	Total hyra kvm 120101	Lokal prima	Yta	Gar- age	Yta	Vägd yta	Car- port	Stä U(hb, enh.	Ant.	
Hanaskog																			
Ringen 1	13	45	48	1	1	1	109	7216	66,60	800,00	2	748	1	18	4	30	142		
Boraren 10	2	4	0	0	0	0	6	289	46,10	600,00	0	0	0	0	0	0	6		
Boraren 9	0	4	0	0	1	0	5	332	66,50	601,00	0	0	0	0	0	0	5		
Boraren 7	2	12	2	2	0	0	18	1164	64,70	788,00	1	39	0	0	0	5	24		
Mejeriet 3	8	3	0	0	0	0	16	793	45,80	654,00	0	0	8	140	35	0	24		
Mejeriet 2	7	7	0	1	0	0	15	773	51,50	682,00	0	0	11	264	74	0	29		
Trehörningen 7	10	0	0	0	0	0	10	490	49,00	556,00	1	49	0	0	0	0	11		
Frisören 9	2	6	0	0	0	0	8	410	51,20	538,00	0	0	1	20	7	0	9		
Frisören 8	2	6	1	0	0	0	9	508	56,50	510,00	0	0	0	0	0	0	9		
Kra en 6	3	6	2	2	0	0	12	771	64,30	782,00	0	0	0	0	0	0	12		
Halmers Hage	0	0	9	0	0	0	9	702	78,00	501,00	0	0	4	50	16	0	13		
Boraren 6	0	0	7	1	0	0	8	610	76,20	992,00	0	0	0	0	0	0	6		
Boraren 13	0	0	12	0	0	0	12	694	74,50	991,00	0	0	0	0	0	0	12		
Handlaren 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	5	256	0	0	0	0	3		
Knislinge																			
Sönanvid 1	4	4	3	1	0	0	12	698	58,20	775,00	3	393	3	182	54	0	24		
Klockaren 11	0	0	12	0	0	0	12	758	64,00	542,00	0	0	0	0	0	0	12		
Klockaren 4	0	0	4	0	0	0	4	260	65,00	797,00	0	0	0	0	0	0	4		
Klockaren 5	0	0	4	0	0	0	4	230	65,00	524,00	0	0	0	0	0	0	4		
Klockaren 6	1	4	0	0	0	0	5	243	48,60	533,00	0	0	0	0	0	0	5		
Klockaren 13	3	0	5	0	0	0	16	929	58,10	799,00	1	34	2	40	13	0	19		
Tuvan 1	9	9	9	0	0	0	27	1499	65,80	609,00	2	118	0	0	0	0	29		
Sexmannen 1	5	9	27	0	0	0	51	3042	69,80	797,00	2	211	10	250	67	0	63		
Borgmästaren 14	6	7	4	0	0	0	17	944	55,50	515,00	1	52	0	0	0	0	16		
Borgmästaren 13	6	7	4	0	0	0	17	944	55,50	638,00	0	0	4	80	27	0	21		
Fogder 11	9	28	34	0	0	0	81	5130	63,30	791,00	3	238	5	120	40	0	90		
Sönanvid 2	3	2	3	1	1	0	10	750	78,00	736,00	0	0	5	150	28	0	15		
Rusthållaren 2	0	4	11	1	0	0	16	1238	77,30	936,00	1	59	0	0	0	3	20		
Exelsör 6	4	2	0	0	0	0	6	252	43,70	792,00	0	0	0	0	0	0	6		
Knislinge 5:11 nya	0	2	2	0	0	0	4	250	70,00	975,00	0	0	0	0	0	4	8 2)		
Svenskingen 10, smår	0	6	5	2	0	0	16	1164	72,80	965,00	0	0	7	128	25	0	23		
Svenskingen 10	0	4	5	0	0	0	12	933	77,80	1011,00	1	256	0	0	0	0	13		
Smedmästaren 2	0	0	4	2	0	0	6	459	78,20	674,00	0	0	0	0	0	0	6 kallh 5)		
Krisinge 5:11 gamla	0	0	0	2	0	0	2	221	110,40	664,00	0	0	0	0	0	0	2		
Klockaren 18	0	1	3	0	0	0	4	357	91,80	918,00	0	0	0	0	0	0	4 1)		
Smedmästaren 1-10	0	2	1	1	0	0	4	339	84,80	756,00	2	265	5	100	20	0	11		
Exelsör 7	1	1	1	0	1	0	4	305	76,30	752,00	1	320	1	16	3	1	7		
Kassagården	0	8	4	0	0	0	12	793	66,10	1156,00	1	48	0	0	0	0	13		
Karpen 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	2	458	0	0	0	0	2		
Klockaren 17	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	5	197	3	60	0	0	8		
								28											

Handwritten signature

Bostads AB Klockaren											Org.nr 558166-9461								
Fastighets- beteckning	1 rok kak kv	2:a	3:a	4:a	5:a	6:a 7:a	S:a bost. lgh	Lgh yta	Modul yta	Total hyra kvm 120101	Lokal pråma	Yta	Gar- age	Yta	Vägd yta	Car- port	S:a Utb. enh.	Ant.	
Silbhuft																			
Järnet 2	8	22	31	0	1	0	62	4003	54,60	788,00	1	87	16	348	102	5	83		
Glaset 1	0	4	4	4	0	0	12	992	52,70	755,00	7	590	0	0	0	10	29		
Degeln 2	7	6	3	0	0	0	16	884	55,30	805,00	2	298	1	16	3	4	23		
Boken 5	5	5	2	0	0	0	18	1160	64,40	811,00	1	284	0	0	0	12	31		
Åkaren 20	3	15	4	0	1	0	23	1371	59,60	811,00	2	166	5	100	33	0	30		
Åkaren 18	5	12	4	0	0	0	21	1027	51,20	804,00	0	0	0	0	0	0	21		
Åkaren 13	4	12	6	0	0	0	22	1362	61,90	819,00	0	0	0	0	0	0	22		
Träskon 17	2	0	4	0	0	0	6	392	65,30	905,00	1	75	0	0	0	0	7		
Skolan 4	0	0	1	1	0	0	2	190	95,00	586,00	0	0	0	0	0	0	2		
Pensionatet 8	0	0	12	0	0	0	12	928	77,30	926,00	0	0	6	108	22	0	18		
Ån 1	0	0	6	0	0	0	6	482	82,00	881,00	0	0	0	0	0	6	12 kallh 6;2)		
Luren 1	0	1	1	0	0	0	2	131	65,60	753,00	4	550	0	0	0	0	6		
Skolan 8	0	6	8	0	0	0	18	1152	72,40	912,00	0	0	0	0	0	0	16		
Gyvik 22:2	0	2	2	0	0	0	4	276	69,00	855,00	0	0	0	0	0	4	8 kallh 6;2)		
Trängelåla 2;66	0	4	6	0	0	0	10	692	89,20	914,00	0	0	0	0	0	10	20 kallh 6;2)		
Glimåkra																			
Rektangeln 25	2	1	4	0	0	0	7	370	52,80	823,00	0	0	4	50	27	0	11		
Rektangeln 24	3	5	0	0	0	0	8	443	55,40	823,00	1	39	4	50	27	0	13		
Rektangeln 23	2	6	0	0	0	0	8	438	54,80	794,00	0	0	0	0	0	0	6		
Garvaren 13	4	3	2	0	0	0	4	764	54,60	835,00	1	21	0	0	0	0	15		
Stånde: 1	4	0	0	0	0	0	4	160	40,00	881,00	0	0	0	0	0	0	4		
Trollet 5,5	2	5	1	0	0	0	8	465	58,10	798,00	0	0	3	50	20	0	11		
Trollet 11	1	3	2	0	0	0	6	408	68,00	817,00	0	0	4	50	16	0	10		
Montören 11	4	4	4	0	0	0	12	652	55,20	824,00	0	0	6	100	33	0	18		
Montören 12	0	0	8	0	0	0	8	570	71,30	795,00	0	0	7	140	47	0	15		
Montören 13	0	9	1	0	0	0	10	393	89,30	806,00	0	0	0	0	0	0	10		
Montören 16	4	6	5	0	0	0	15	947	63,10	796,00	1	140	0	0	0	10	28		
Montören 18	0	4	2	0	0	0	6	416	69,30	790,00	0	0	0	0	0	0	6 kallh 6;)		
Svevelökan 25	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	1	650	4	75	15	0	5		
Montören 15-17	0	0	12	0	0	0	12	917	76,40	931,00	0	0	0	0	0	0	12		
Bagaren 17	0	1	2	0	1	0	4	385	96,30	790,00	0	0	0	0	0	1	5		
Filarfropen 1	1	4	0	0	0	0	5	260	52,00	765,00	3	188	1	15	6	0	9		
Rektangeln 26	3	1	4	0	0	0	8	425	63,10	771,00	0	0	4	50	27	0	12		
Rektangeln 27	4	0	4	0	0	0	8	458	67,30	775,00	1	43	0	0	0	0	9		
Grevelökan 2	0	3	1	0	0	0	4	252	63,00	800,00	1	144	0	0	0	0	5		
Borgaren 23	0	4	4	0	0	0	8	585	73,10	972,00	0	0	1	14	3	4	13		
Filarfropen 2	0	18	4	0	0	0	22	1380	82,70	1172,00	1	105	0	0	0	0	23		
29																			

Ru 15

Bostads AB Klöckaren																	Org.nr 556165-0481		
Fastighets- beteckning	1 rok ksk kv	2:a	3:a	4:a	5:a	6:a 7:a	8:a bost. lgh	Lgh yta	Medel yta	Total hyra kvm 120101	Lokal prima	Yta	Gar- age	Yta	Vägd yta	Car- port	8:a Uthb. enh.	Ant.	
Broby																			
Brobygården 7	0	0	0	0	0	1	1	220	220,00	187,00	2	190	0	0	0	0	3		
Tapetsaren 6	3	7	2	1	1	0	14	660	61,10	773,00	2	251	2	36	12	0	18		
Plåtslagaren 6	0	8	0	0	0	0	8	408	68,00	941,00	0	0	0	0	0	0	5		
Bygghallen 1	1	1	3	0	0	0	5	325	65,00	772,00	0	0	0	0	0	0	5		
Tapetsaren 7	4	6	4	2	0	0	16	998	82,40	877,00	0	0	4	76	25	0	20		
Agenten 2	2	2	4	0	0	0	8	558	69,50	781,00	0	0	3	50	20	0	11		
Åkervegonen	7	3	8	5	0	0	23	1495	65,00	759,00	0	0	0	0	0	0	23		
Snickaren 9	7	5	16	1	0	0	29	1725	59,50	876,00	1	68	5	120	40	11	47		
Snickaren 11	5	6	5	0	0	0	18	918	51,00	980,00	0	0	0	0	0	0	18		
Trädgårdsmästaren 2	7	19	6	2	0	0	34	2080	61,20	832,00	0	0	0	0	0	0	34		
Trädgårdsmästare 1	9	45	18	0	0	0	72	4523	62,80	821,00	1	82	7	112	22	0	80		
Brobygården 8	0	6	0	0	0	0	12	711	59,30	651,00	0	0	0	0	0	0	12		
Sten Bice 5	0	0	24	0	0	0	24	1920	80,00	819,00	1	75	0	0	0	0	25		
Oxelhagen 1	7	42	26	14	0	0	89	6241	70,10	874,00	1	296	38	573	135	0	128 3)		
Övdingen 15	24	24	24	0	0	0	72	4572	63,50	822,00	2	151	0	0	0	0	74		
Fasanruppen 1	4	8	4	0	0	0	16	943	59,10	793,00	1	98	0	0	0	0	17		
Brobygården 10	2	1	1	1	1	0	6	460	76,70	813,00	0	0	1	25	8	0	7		
Sjömannen 5	0	8	6	6	0	0	20	1536	76,80	941,00	0	0	0	0	0	0	20		
Snickaren 8	0	0	4	2	0	0	6	524	87,30	944,00	0	0	0	0	0	0	6		
Fasanruppen 3	2	15	4	0	0	0	21	1204	57,30	827,00	0	0	5	111	37	0	26		
Sjömannen 8	0	0	0	4	0	0	4	383	95,80	839,00	0	0	0	0	0	0	4		
Bygghallen 4	0	10	10	0	0	0	20	1383	69,20	933,00	0	0	0	0	0	0	20		
Fasanruppen 4	2	11	8	0	0	0	21	1220	58,10	824,00	0	0	8	144	48	0	27		
Brobygården 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	8	1251	0	0	0	0	8		
Bränneriet 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	1	72	0	0	0	0	1		
Brobygården 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	1	354	0	0	0	0	1		
Trädgårdsmästaren 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	2	1410	0	0	0	0	2		
Doktern 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	1	478	0	0	0	0	1		
Milktel Gång 12	0	33	0	0	0	0	33	1654	50,10	1032,00	1	1862	0	0	0	0	34 4)		
Samma	281	898	570	30	9	2	1558	99778	61,09	61840	85	13803	217	4224	1158	120	1980 5)		
Totalt 104 fastigheter,										7) 561									
varav 9 med onbär, lokaler och 5 med kallhyra																			
1) garage ingår i lgh.																			
2) carport ingår i lgh																			
3) gruppboende blockuthyrning lgh och lokal, 1 obj																			
4) servicehus blockuthyrning (1 objekt) 33 Lgh 1654 kvm, lokal 1 obj. Redovisas i beräkning.																			
5) 8:a utb. enh. varav 28 st består av carportar och 3 st garage som ingår i hyran.																			
6) varmhyra																			
7) kallhyra 32 lgh																			