

BOSTADS AB

KLOCKAREN



Brobyvägen 1, Knislinge

Årsredovisning 2012

Innehållsförteckning

	Sid
Inledning	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 parantes avser föregående år.

Årsredovisning 2012

Från gnet, oreda och tänk till struktur och verkstad

2012 innebar på många sätt en nystart av Klockaren. Flera tunga investeringsprojekt såg dagens ljus, över 100 lägenheter såldes, 30 konsulter respektive entreprenörer upphandlades, en helt ny organisation växte fram, nyproduktion startades i Broby och ett antal nybyggnationer fick klartecken. Därtill blev 2012 det första "normalåret" på flera år där vi inte längre plockade ut miljonbelopp ur det egna kapitalet, vilket i sin tur betyder att vi nu uppvisar "svarta" siffror, d.v.s. ett positivt resultat.

Allt detta har tagit två år att processa fram, helt i enlighet med LEAN-konceptet som ofta förespråkar en längre planeringsprocess till förmån för en snabb och effektiv genomförandeprocess ("verkstad").

Utanför vårt lilla hörn av världen blåser det kallt. Den lågkonjunktur som påbörjades redan 2011 har fördjupats och EU-länder står på konkursens brant. Det betyder en allt svagare exportindustri i Sverige, vilket resulterar i 1.000-tals varsel och en ökad arbetslöshet, något som även hotar Klockarens uthyrningsgrad. Nya arbetssätt och en offensiv marknadsföring har varit vårt sätt att motverka dessa krafter och vi har därför vid årets slut lyckats återta den marknadsposition vi hade vid årets början.

Detta hade inte varit möjligt att uppnå utan en kompetent och lojal personal. I kombination av en utökad delegation av ansvar och befogenheter med stöd av ambitiösa kompetensutvecklingsmöjligheter har det blivit det framgångskoncept som gjort att vi lyckats uppnå, och i många fall överträffa, de mål som styrelsen fastställt. Jag vill i detta sammanhang särskilt lyfta fram en medarbetare som tjänat Klockaren troget i 25 år, nämligen vår ekonomichef Ingegerd Augustsson, som lämnade oss i slutet av året till förmån för PRO.

Således går vi in i det nya året med massor av spännande uppgifter framför oss som för alltid kommer att förändra Klockaren och omdefiniera företaget till ett modernt offensivt fastighetsbolag som kommer att ta allt större plats på Nordöstra Skånes bostadsmarknad, samtidigt som vi utgör ett viktigt instrument för vår ägare i dess offensiva strävan att fortsätta utveckla Östra Göinge kommuns attraktivitet.

Sibbhult i januari 2013
Bostads AB Klockaren

Stefan Nilsson
VD

3


Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Bostads AB Klockaren, 556166-9481, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2012.

Verksamhetsinformation

Bostads AB Klockaren är ett allmännyttigt fastighetsbolag som i sin helhet ägs av Östra Göinge kommun. Verksamheten omfattas av aktiebolagslagen, lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag samt lagen om offentlig upphandling. Därtill är bolaget skyldigt att iaktta kommunallagens lokaliseringsprincip och tryckfrihetslagens offentlighetsprincip.

Föremålet för bolagets verksamhet är att inom Östra Göinge kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter med bostäder och lokaler. Bolaget kan även uppföra småhus för försäljning.

Ändamålet för verksamheten är att i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i kommunen och därtill att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Marknaden för bolagets tjänster är alla hyresgäster och alla intressenter som uppfyller bolagets antagningskriterier vad avser bostäder eller affärslokaler. Vad gäller lokalhyresmarknaden gäller marknadsmässiga villkor.

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 samt samarbetsorganisationen Skånehem.

Styrelse och revisorer

Styrelsen bestod 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 Jonsson
Karl-Gustaf Karlsson
Tommy Axelsson
Ulf Holmén

Styrelsen har under året haft fem styrelsemöten, varav ett som en tvådagarskonferens. Bolagsstämman avhölls den 4 april. Auktoriserad revisor var Martin Troedsson, PwC. Bolaget hade även en lekmannarevisor, Birger Enarsson och en ersättare för denne, Olle Henricsson.

4


Verksamheten under året

Företagsövergripande

2012 utgjorde en nystart för företaget vad avser att åter börja påbyggnaden av den egna soliditeten genom att på nytt börja generera vinster. Därmed är tidigare års medvetna uttag av eget kapital till extra underhåll avslutade.

Året har präglats av planeringsprocesser avseende strategiska frågor med hög investeringsvolym, vars verkställighet sker med start 2013, varom mera nedan. En omfattande omorganisation har förankrats med fokus på delegation och specialisering, varvid LEAN-konceptet som styrmodell har integrerats i processen.

De långsiktiga strategivalen har försvårats av en djup lågkonjunktur och en mycket skakig världsekonomi. En minskande exportmarknad för Sverige har förvärrat arbetslösheten och därmed försvagat betalningsförmågan för bostadssökande. De nyckeltal som får anses som kritiska var desamma som tidigare år, d.v.s.

- Hyresnivå i förhållande till konkurrenterna
- Räntenivå
- Energipriser
- Investeringsnivå
- Intern effektivisering

Samtliga nyckeltal har emellertid utvecklats i enlighet med de antaganden som företaget gjorde i 2011 års budgetprocess, varför 2012 visat sig vara ett framgångsrikt år för Klockarens vidkommande

Fem av de tyngre ägardirektiven har verkställts under året och övriga har iakttagits.

1. 106 bostadslägenheter har sålts i Broby, vilket har medfört att bolaget minskat sin dominerande ställning på Östra Göinges hyresrättsmarknad.
2. En utredning har genomförts vad avser möjligheterna till ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, varvid har konstaterats att det för närvarande inte går att framgångsrikt driva en ombildningsprocess.
3. Styrelsen har beslutat om nybyggnation av ett 40-tal bostäder med start 2013.
4. Avkastningsmålet om 3,5% i avkastning på det egna kapitalet har överträffats
5. Samverkan har skett med ägaren genom att en gemensam upphandling har skett i syfte att genomföra ett systematiskt energieffektiviseringsarbete (EPC).

Samverkan med ägaren har fortsatt att utvecklas. De frågor som varit aktuella har varit

- En gemensam LEAN-utbildning, dels inom kommunens ledningsgrupp, dels för Klockarens personal i övrigt
- En komplicerad och tidskrävande utredning om samordnad fastighetsförvaltning av såväl Klockarens som kommunens fastighetsbestånd avslutades och lades vilande
- Klockaren har ingått i såväl styrgrupp som arbetsgrupp avseende äldres boende inom kommunen och en delrapport har avlämnats till kommunen
- Drygt 25 gemensamma upphandlingar har genomförts
- Gemensamma överläggningar om utbyggnad av digitala kommunikationsvägar har skett
- Nybyggnation av ett LSS-boende i Broby påbörjades med Klockaren som byggherre och kommunen som kommande hyresgäst

jo n SP⁵ HAN US S W

Marknad

Årets uthyrningsgrad har varit skakig med en nedåtgående trend de första tre kvartalen för att återhämta sig under det sista. Sammantaget har lediga lägenheter genomsnittligt varit 10 fler än budgeterat. Vid utgången av året var det 54 lägenheter som inte genererade intäkter, varav ett tiotal var föremål för totalrenovering eller användes som evakueringslägenheter i samband med stambyten. Två större marknadskampanjer tillsammans med ett omfattande profileringsarbete och en förstärkt intern marknadsenhet har bidragit till att Klockarens uthyrningsgrad håller förvånansvärt väl mot bakgrund av de bistra tiderna.

Positionerna flyttades fram på lokaluthyrningssidan. En restaurang öppnade i centrala Sibbhult och tre nya hyresgäster kontrakterades på Sönnanvidstorget i Knislinge. I samband med uthyrningarna utfördes större underhållsarbeten exteriot. Sammantaget innebar det ett lyft för dessa centrummiljöer och utgjorde därmed Klockarens konkreta bidrag till kommunens byautvecklingsprogram i vilket Klockaren varit en aktiv samarbetspartner.

2011 ökade skåningarna med 9.600 personer, varav 525 i NÖ-Skåne. Folkökningstakten är i avtagande, men bostadsbristen beräknas finnas kvar inom överskådlig tid. Inför 2013 uppger kommunerna i NÖ-Skåne att de är beredda att bygga 350 nya lägenheter.

Styrelsen tog under hösten ett inriktningsbeslut att nyproducera ett 40-tal lägenheter de närmaste tre åren. Fem av dessa tillkommer i Broby genom ombyggnad av en lokal och resterande 35 planeras nyproduceras i Knislinge. Den huvudsakliga målgruppen är äldre som vill lämna sin villa.

Klockaren har uppmärksammats i massmedia vid ett 70-tal tillfällen, varav drygt 60 var av positiv natur. Positiva tidningsartiklar ger god medvind vid varumärkesbyggandet, varför samarbetet med media har vårdats väl.

Kundvården prioriterades lika mycket som uthyrningen. En enda uppsägning förorsakar avsevärda kostnader i underhåll, administration och marknadsföring, varför en lägre omflyttning eftersträvas. Man bör dock ha i beaktande att drygt 90% av omflyttningarna beror på händelser i livet som ett fastighetsbolag inte kan påverka. För att däremot kunna påverka resterande 10% ökades under 2012 därför vår närvaro ute i bostadsområdena med olika typ av invigningar och lägenhetsvisningar. Små uppskattningsbevis till goda kunder, jubilarer, avflyttande som visar sin lägenhet m.fl. har givit en hel del positiv feedback. Omflyttningen ökade dock något jämfört med året innan från 19,9% till 20,5%, totalt 312 stycken. Av dessa utgjordes 66 stycken av interna omflyttningar.

En annan viktig signal till våra boende är att vi uppmuntrar alla att ta chansen att påverka det egna boendet och det egna närområdet. Den viktigaste kanalen för detta är Hyresgästföreningen, men även andra initiativ har välkomnats. En enkät som genomfördes i Knislinge genom dörrknackning av Hyresgästföreningen gav ytterligare kunskap om vad kunderna anser om bolaget och vad de vill att vi prioriterar. 92% ansåg det var trivsamt, 88% var nöjda med sin lägenhet, 78% uppgav att de gärna rekommenderade en vän att bo hos Klockaren och 92% ansåg att det var viktigt att engagera sig i sitt boende. Det man var mindre nöjd med var hur utemiljö och allmänna utrymmen sköttes.

Det kanske enskilt viktigaste betyget var att hela 96% kände sig trygga i sitt boende. Trygghetsbudskapet är ett helt avgörande instrument i marknadsföringen och det kommer Klockaren att använda sig mer av framöver.

Ju M SP⁶ HAN UG R M

Organisation

Den under 2011 genomförda omorganisationen med utökade delegationer och mer specialisering accentuerades ytterligare under 2012 och trädde i kraft den 1 januari 2013.

Förvaltningens tidigare uppdelning i tre geografiska områden ersattes av en funktionsuppdelning.

En miljöchef ansvarar hädanefter för allt utanför byggnaderna och de gemensamma utrymmena inom byggnaderna. Miljöenheten utgår från Knislinge i nya moderna lokaler med god tillgänglighet. En fastighetschef ansvarar för byggnadernas goda bestånd och därmed även för en klar majoritet av kundkontaktarna. Fastighetsenheten har sitt kontor i Broby och även detta har fått en klar ansiktslyftning. Som en konsekvens av detta har budgetansvaret för underhåll och reparationer lagts ut på dessa två enheter.

En VD-stab har inrättats i vilken en projektledare och en driftstekniker ingår. Den förre ansvarar för alla större underhålls- och investeringsinsatser, såsom badrumsprogram, ombyggnader och nyproduktion. Ett annat viktigt ansvarsområde utgörs av alla upphandlingar som sker enligt LOU. Driftsteknikern har som huvudsakliga arbetsuppgifter ansvaret för all digital kommunikation och allt inom energiområdet.

Inom administrationen har alla arbetsuppgifter penetrerats i enlighet med LEAN-konceptet med bäring på att allt som inte tillför företaget och dess kunder nytta ska utmönstras. Arbetsuppgifter har omfördelats enligt devisen "rätt man/kvinna på rätt plats". Vikten av marknadsföring som en självklar grund för att ha en optimal uthyrning har accentuerats genom tillskapandet av en marknadsenhet som består av tre personer. Två av dem arbetar huvudsakligen med uthyrning och en med avflyttningsbesiktningar och lägenhetsvisningar. I samband med vaktombyte på ekonomichefs-tjänsten har ekonomichefen övertagit den direkta arbetsledningen för administrationen från VD.

För att undvika det s.k. stuprörssyndromet finns ett stort antal back-up funktioner och kommunikationsplattformar upprättade. Detta i kombination med ett ambitiöst utbildningsprogram borgar för att många barnsjukdomar undviks och att suboptimering inte uppstår.

Fastighetsförvaltning

Efter att ha tillförts en extrapott om 15 Mkr/år i snitt de senaste tre åren blev 2012 det första året där verksamhetsårets intäkter och kostnader skulle balansera med en blygsam vinst. Förvaltningens underhålls- och reparationsbudget lades på riksnittet 175:-/kvm med en preliminär fördelning 75% på underhåll och 25% på reparationer. Redan efter det första tertialet konstaterades att reparationsuttaget skulle bli 2 Mkr lägre på årsbasis, varför dessa resurser tillfördes underhållsprogrammen. En slutsats som drogs av detta var att tidigare års extraordinära underhållsinsatser om drygt 50 Mkr nu betalade sig genom klart färre akutinsatser.

Vid delårsbokslutet per den 31 augusti visade årsprognosen att underhållsinsatserna kunde tillåtas öka med ytterligare 2 Mkr. Dessa extrainsatser gick i sin helhet till ett stort antal finischåtgärder som stack i ögonen. Exempel på detta var nya portiker, nya entrédörrar, nya garageportar, yttre målning av balkongfronter, fönster och socklar, renovering av ytskikt i tvättstugor, tillgänglighetsåtgärder och lokalrenoveringar.

7



Bland de tyngre underhålls- och investeringsinsatserna kan nämnas

- 1 större markarbete
- 1 nytt tak
- 40 badrumsrenoveringar med stambyte
- 1 kulvert
- Bergvärmepumpar till tre hus
- 5 miljöhus
- Pågående nybyggnation av LSS-boende
- Ombyggnad av områdeskontor

Lagerhållningen koncentrerades till Brobykontoret och ett antal maskiner kunde försäljas/rationaliseras bort som ett resultat av omorganisationen. Stora delar av den utslitna fordonsparken uttrangerades och fem nya bilar beställdes till de fyra reparatörerna samt driftsteknikern.

Samtliga befattningsbeskrivningar sågs över och kompletterades. Ett drygt 30-tal upphandlingar genomfördes och fastighetsstrategiska dokument uppdaterades.

Väsentliga händelser

- Beslut om nybyggnation
- Beslut att vilandeförklara utredningen om samordnad fastighetsförvaltning
- Upphandling klar angående modernisering av de digitala kommunikationerna ("bredband")
- Upphandling klar för EPC-projektet (ett omfattande energibesparingsprogram)
- Omorganisation
- Försäljning av 106 lägenheter
- Utredning om ombildning till bostadsrätter genomförd och vilandeförklarad
- Etapp 1 av Äldres boende avklarad i samverkan med kommunen
- LOU tillgodosedd i sin helhet
- Påbörjad nybyggnation av ett LSS-boende

Framtida utveckling

Efter två års förberedelser och med vissa etappmål uppnådda blir det fr.o.m. 2013 upp till bevis för Klockaren vad gäller de tyngre investeringarna där såväl nyproduktionen och energibesparingarna rullar i gång, vilket rör sig i storleksklassen 110 Mkr under kommande tre år.

Bredbandsmoderniseringen sker successivt och beräknas vara helt klar vid halvårsskiftet 2014. Avtalet med TeliaSonera bygger på att de tar hela investeringen i utbyte mot att de får exklusivitet för internetförsäljningen och att Klockaren betalar för samtliga hyresgästers baspaket för TV (vilket kvittas mot att kabel-TV:n läggs ner).

Ökade krav kommer att ställas på den interna effektiviteten. Omorganisationen är en nödvändig förutsättning för att detta ska lyckas. Genom ytterligare delegationer ska medarbetarna tillåtas växa och göra fortsatt karriär inom företaget. Det tydligaste exemplet på detta är att ingen nyrekrytering kommer att ske när förvaltningschefen går i pension den 1 juli. Hennes ansvarsområden fördelas mellan miljöchefen, fastighetschefen, driftteknikern och projektledaren.

Jens M

Sh

HAN

U

SW

W

Fr.o.m. den 1 april 2013 kommer fastighetschefen och miljöchefen att ingå i företagets ledningsgrupp tillsammans med VD och ekonomichef. Från samma datum inrättas en VD-stab där driftstekniker och projektledare ska ingå jämte VD.

Inom området Yttre Miljö kommer en skötsel- och investeringsplan att tas fram under det första kvartalet och en medarbetares pensionering kommer att ersättas av två säsongsanställda under perioden april-september.

Administrationen kommer under året att genomföra en ny riskanalys angående bolagets framtida investeringsambitioner. Vidare ska hyressättningen differentieras mellan bostadsområdena med utgångspunkt från hyresgästernas värderingar. Nya redovisningsregler, de s.k. K3-reglerna, ska införlivas med ekonomiadministrationen, vilket kommer att medföra betydande relationsförändringar mellan vad som tidigare klassificerats som underhåll respektive investering. Fakturascanning kommer att införas. Slutligen ska finansförvaltningen ses över i syfte att bli mer effektiv i förhållande till kreditinstituten.

En generellt säkrare IT-miljö skapas i början av året. En mer målgruppsinriktad marknadsföring kommer att ske. En kraftig uppgradering av marknadsprogrammen ger bl.a. en bättre hemsida, effektivare marknadsanalysinstrument och möjlighet för hyresgästerna att felanmäla över nätet.

Fortsatta samverkansprojekt med vår ägare Östra Göinge kommun är ständigt aktuella, allt i syfte att uppnå synergieffekter i vår gemensamma strävan att fortsätta utveckla Östra Göinge kommun till en attraktiv bostadsort.

Allt ovan är exempel på åtgärder som vi till stor del själva råder över. Det kan sägas vara ett sätt att rusta företaget inför en hotfull omvärld med en fortsatt lågkonjunktur vars direkta effekter är svåra att överblicka. En fortsatt intensiv omvärldsbevakning är därför nödvändig.

Ekonomi och Finans

Även 2012 har, liksom tidigare år, präglats av ett stort underhåll i bolagets fastigheter. Glädjande är att fokus på underhållsåtgärder börjar ge effekter i form av att kostnader för akuta reparationer har minskat under året.

Bolagets belåningsgrad är låg och de långsiktiga skulderna till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 184 miljoner, snitträntan på lånestocken är 2,54 %.

Bolagets likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 38 914. Det är i huvudsak försäljningen av Trädgårdsmästaren 1 & 2 i Broby som genererat ökningen av likvida medel jämfört med föregående år.

Investeringar

Investeringar i byggnader och pågående om- och tillbyggnader uppgår till 10 834.



Resultat

Årets resultat uppgår till 21 469 tkr, varav reavinst vid försäljning av fastigheter och dotterbolag uppgår till 18 472 tkr.

Bolagets verksamhetsresultat samt ställning vid räkenskapsårets slut framgår av redovisad balans- och resultaträkning samt noter.

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står

Balanserade vinstmedel	0 kronor
Årets resultat	21 468 283 kronor

Totalt	21 468 283 kronor

Styrelsen och verkställande direktören föreslår

Utdelning till aktieägaren	0 kronor
Balanseras mot reservfonden	0 kronor
Överförs i ny räkning	21 468 283 kronor

Totalt	21 468 283 kronor

Ju MN 8¹⁰ HAN UG R W

	Not	2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	2	92 123	89 034
Övriga förvaltningsintäkter	4	1 845	1 739
Summa intäkter		93 968	90 773
RÖRELSENS KOSTNADER			
Externa kostnader	5	-63 738	-72 310
Personalkostnader	6	-11 867	-11 708
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-9 264	-11 901
Summa rörelsens kostnader		-84 869	-95 919
Rörelseresultat		9 099	-5 146
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	18 472	0
Ränteutgifter och liknande resultatposter	10	443	537
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-6 383	-6 627
Summa resultat från finansiella investeringar		12 532	-6 090
Resultat efter finansiella poster		21 631	-11 236
Resultat före skatt		21 631	-11 236
Skatt på årets resultat	12	-162	1 049
Årets resultat		21 469	-10 187

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

BALANSRÄKNING

Tillgångar			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
<i>Förvaltningsfastigheter:</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	7	222 686	223 622
Inventarier, verktyg och byggnadsinventarier	8	1 376	1 102
		224 062	224 724
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar	13	594	498
Uppskjuten skatt	14	887	1 049
Summa anläggningstillgångar		225 543	226 271
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Varulager</i>			
Bränslelager		968	1 054
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		729	657
Skattefordran		85	85
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	232	296
Summa		1 046	1 038
<i>Kassa och bank</i>	24	38 914	21 208
Summa omsättningstillgångar		40 928	23 300
SUMMA TILLGÅNGAR		266 471	249 571

ju MN

SP

härav uf su m

Eget kapital och skulder

<u>EGET KAPITAL</u>	Not	2012-12-31	2011-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 000	2 000
Reservfond		30 244	40 431
Summa bundet eget kapital		32 244	42 431
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		21 469	-10 187
Summa fritt eget kapital		21 469	-10 187
Summa eget kapital	16	53 713	32 244
<u>LÅNGFRISTIGA SKULDER</u>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	184 004	188 719
<u>KORTFRISTIGA SKULDER</u>			
Leverantörsskulder		14 677	14 495
Övriga kortfristiga skulder	19	5 376	4 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	8 701	9 692
Summa kortfristiga skulder		28 754	28 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		266 471	249 571
Ställda säkerheter	21	29 792	35 966
Ansvarsförbindelser	22	156	163

jo MN

SP

HAN uf S~ my

KASSAFLÖDESANALYS

<u>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</u>	Not	2012	2011
Rörelseresultat före finansiella poster		9 099	-5 146
Avskrivningar		9 264	11 901
Övriga ej likviditetspåverkande poster		0	-1 104
		18 363	5 651
Erhållen ränta		467	531
Erhållna utdelningar		0	3
Erlagd ränta		-6 472	-6 537
Betald inkomstskatt		0	1 131
		12 358	779
Förändring varulager		86	-34
Förändring kundfordringar		-72	-272
Förändring övriga kortfristiga fordringar		40	157
Förändring leverantörsskulder		-393	5 391
Förändring övriga kortfr rörelseskulder		-1 002	-1 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 017	4 416
<u>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</u>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	23	-10 259	-3 947
Sålda materiella anläggningstillgångar		2 231	0
Placering i övr finansiella anläggningstillgångar			
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		18 472	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		10 444	-3 947
<u>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</u>			
Upptagna lån		0	144
Amortering av skuld		-4 715	-4 195
Förändring kortfristiga finansiella skulder		960	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 755	-4 051
Årets kassaflöde		17 706	-3 582
Likvida medel vid årets början		21 208	24 790
Likvida medel vid årets slut	24	38 914	21 208

Jew MSV

SP

HTAN UG SW MS

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 4 032 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, 27 500 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

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



Not 2		2012	2011
NETTOOMSÄTTNING			
<i>Hyresintäkter</i>			
Bostäder		83 363	81 457
Lokaler		10 046	9 693
Garage		911	874
Övriga enheter		221	222
Summa hyresintäkter		94 541	92 246
Avgår hyresrabatter		-359	-592
Avgår hyresbortfall		-4 487	-4 097
Summa hyresintäkter		89 695	87 557
Hyresgästintäkter		2 428	1 477
Summa nettoomsättning		92 123	89 034
Not 3			
HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER			
	Löptid	Årshyra	Andel
Lokaler	till år	tkr	i %
Förfaller inom 1 år	2013	3 153	31
Förfaller inom 5 år	2014-2017	3 959	39
Förfaller senare än 5 år	2018-	2 934	29
Summa		10 046	99
Bostäder		80 935	95
Övriga		953	90
Not 4			
ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER		2012	2011
Övriga ersättningar		195	167
Övriga förvaltningsintäkter		376	792
Vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 189	0
Återbäring HBV		66	55
Diverse intäkter av engångskaraktär		19	725
Summa övriga förvaltningsintäkter		1 845	1 739

JW M

SP

LIDAN UG

S M W

Not 5	EXTERNA KOSTNADER	2012	2011
	Underhåll och reparationer	20 735	28 412
	Yttre och inre skötsel	3 180	3 362
	Uppvärmning och sotning	18 432	19 950
	Fastighetsel	2 144	2 501
	Vatten	6 996	6 855
	Renhållning	2 173	2 041
	Fastighetsförsäkring och bevakning	526	613
	Fastighetsskatt	1 246	1 224
	Övriga externa kostnader	2 750	2 501
	Administration/ADB/marknadsföring	4 452	4 217
	Hyresgästernas medel	455	475
	Revision mm	473	103
	Styrelsekostnader	176	56
	Summa externa kostnader	63 738	72 310
	varav		
	Arvode till revisorerna		
	Revisionsuppdrag PwC	124	102
	Skatterådgivning	0	38
	Andra uppdrag	349	89
	Summa	473	229
Not 6	PERSONAL OCH STYRELSE		
	<i>Löner och ersättningar har uppgått till</i>		
	Styrelsen och verkställande direktören	888	822
	Övrig personal	7 040	6 862
	Totala löner och ersättningar	7 928	7 684
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 380	3 349
	Pensionskostnader	559	675
	Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	11 867	11 708
	Pensionskostnad för VD uppgår till	213	210
	VD har ett företagsledaravtal som inkluderar en uppsägningstid om tolv månader.		
	VD ingår i företagets allmänna pensionsplan.		

Ju M

gp

1-12-11

Ulf

Sten

My

Forts not 6**2012****2011**

Pensioner: Avtal om pensionsplaner finns med Alecta/Collectum för tjänstemän och med Fora för kollektivanställda.

Pensionskostnader redovisas löpande under verksamhetsåret.

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

Kvinnor	7	6
Män	15	15
Totalt	22	21

Normal årsarbetstid

Normal årsarbetstid i genomsnitt, timmar 1 850 1 855

Könsfördelning företagsledning

Män 67% 100%

Kvinnor 33%

Könsfördelning styrelsen

Män 100% 100%

Kvinnor 0% 0%

Not 7 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

BYGGNADER, MARK OCH

MARKANLÄGGNINGAR

Byggnader och standardförbättringar

Ingående anskaffningsvärde 359 647 356 496

Avgår investeringsbidrag -1 369 -1 369

Avgår ROT-avdrag -16 -16

Summa ingående anskaffningsvärde 358 262 355 111

Nyanskaffningar under året 3 050 3 151

Försäljningar -9 149 0

Utg ackumulerade anskaffningsvärden 352 163 358 262

Avskrivningar

Ingående avskrivningar -151 807 -141 113

Årets avskrivning -7 263 -10 694

Årets nedskrivning -1 400

Årets försäljningar 7 061 0

Utg ackumulerade avskrivningar -153 409 -151 807

UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE

198 754


206 455

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Forts not 7	2012	2011
<i>Pågående nyanläggningar</i>		
Ingående nedlagda kostnader	1 311	328
Under året nedlagda kostnader	10 208	4 320
Under året genomförda omklassificeringar	-4 294	-3 337
Utgående nedlagda kostnader	7 225	1 311
 <i>Mark</i>		
Ingående anskaffningsvärden	14 736	14 736
Årets försäljningar	-143	0
Utg ackumulerade anskaffningsvärden	14 593	14 736
 Årets nedskrivning mark	-150	0
Utg ackumulerade nedskrivningar mark	-150	0
Utgående planenligt restvärde	14 443	14 736
 <i>Markanläggningar</i>		
Ingående anskaffningsvärden	2 365	2 179
Nyanskaffningar under året	1 244	186
Årets försäljningar	-166	0
Utg ackumulerade anskaffningsvärden	3 443	2 365
 <i>Avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-1 245	-698
Årets avskrivning	-100	-547
Årets försäljningar	166	
Utg ackumulerade avskrivningar	-1 179	-1 245
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	2 264	1 120
SUMMA BYGGNADER, MARKANLÄGGNINGAR OCH MARK	222 686	223 622
 <i>Total yta</i>	Kvm	Kvm
Yta bostäder	93 175	99 778
Yta lokaler	13 465	13 803
Yta garage, vägd area	1 136	1 158
Total yta vägd area	107 776	114 739
 varav för egen användning	1 601	1 601
varav för hyresgästföreningens räkning	285	285




	2012	2011
Not 8 MASKINER, INVENTARIER OCH BYGGNAD SINVENTARIER		
Ingående anskaffningsvärde	6 285	5 934
Nyanskaffningar under året	626	397
Försäljning / utrangering	-11	-46
Utg ackumulerade anskaffningsvärden	6 900	6 285
<i>Avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-5 183	-4 570
Årets avskrivning	-352	-659
Försäljning / utrangering	11	46
Utgående accumulerade avskrivningar	-5 524	-5 183
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	1 376	1 102
Not 9 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG		
Realisationsresultat vid försäljningar Visionsbolaget G 1551 AB, uät Uteservice i Broby AB org nr 556904-6245	18 472	0
Summa	18 472	0
Not 10 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER		
Räntor bankmedel	308	422
Övriga finansiella intäkter	135	114
Räntebidrag	0	1
Summa	443	537
Not 11 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER		
Räntekostnader	-5 856	-6 130
Övriga finansiella kostnader, borgensavgift	-527	-497
Summa	-6 383	-6 627
Not 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		
Uppskjuten skatt (spec i not 14)	-162	1 049
Summa	-162	1 049

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Not 13	FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
	<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 innestående 3 år)		526		430
	Summa långfristiga fordringar		594		498
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		887		1 049
	Summa uppskjuten skatt		887		1 049
Not 15	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
	<u>Upplupen intäktsränta</u>		5		29
	Periodisering leverantörer		227		266
	Summa		232		295
Not 16	EGET KAPITAL				
		Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 000	40 431		-10 187
	Avsättning till balanserat resultat				
	Avräkning mot reservfond		-10 187		10 187
	Årets resultat				21 469
	Belopp vid årets utgång	2 000	30 244	0	21 469
	Antalet aktier uppgår till 20 000 st				
Not 17	CHECKRÄKNINGSKREDIT				
	<u>Koncernkonto Östra Göinge kommun</u>				
	Beviljat belopp på checkräkningskredit				
				2012 Tkr	2011 Tkr
				10 000	10 000

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures]

Not 18 LÅNGFRISTIGA SKULDER*Skulder till kreditinstitut*

Förfallodag inom 1 år	82 950	116 250
Förfallodag senare än 1 men inom 5 år	101 054	72 469
Förfallodag senare än 5 år		
Summa långfristiga skulder	184 004	188 719

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av långfristig skuld	2012 5 155	2011 4 195
Moms	-10	25
Personalens källskatt	190	170
Övriga kortfristiga skulder	41	31
Summa övriga kortfristiga skulder	5 376	4 421

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Uttagsskatt	100	93
Personalens skatter och avgifter	212	194
Upplupna personalkostnader	962	941
Upplupna kostnadsräntor	451	540
Förskottsbetalda hyror	6 890	7 509
Upplupna kostnader	86	415
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 701	9 692

Not 21 STÄLLDA SÄKERHETER

Pantbrevsbelopp för lån med pantbrev	29 792	35 966
Uttaga, ej belånade panter	105 743	105 793
Samtliga obelånade pantbrev med eget innehav förvaras av Publika Arkivet, Lantmäteriverket som datapantbrev		

Not 22 ANSVARSFÖRBINDELSER

Garantiförbindelse Fastigo	156	163
----------------------------	-----	-----

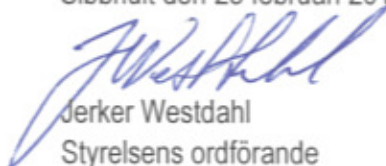
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Tilläggsupplysningar

	2012	2011
Not 23 FÖRVÄRV AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Årets investeringar (not 7,8)	-10 834	-4 717
Ej betalda leverantörsfakturor avs förvärvade anläggningar	1 476	901
Påverkan på likvida medel från årets investeringar	-9 358	-3 816
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	-901	-131
Påverkan på likvida medel i investeringsverksamheten	-10 259	-3 947
Not 24 LIKVIDA MEDEL		
Kassa och bank	38 914	9 208
Kortfristiga placeringar	0	12 000
Likvida medel	38 914	21 208

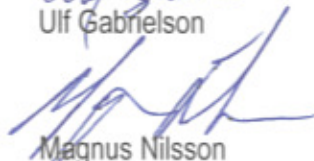
Sibbhult den 25 februari 2013



Jerker Westdahl
Styrelsens ordförande



Ulf Gabrielson



Magnus Nilsson



Hans Andersson



Sten Persson



Stefan Nilsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har
avlämnats den 4 mars 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Troedsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads AB Klockaren för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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 Bostads AB Klockarens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostads AB Klockaren för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller 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 ersättningsskyldig 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Sibbhult den 4 mars 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Troedsson
Auktoriserad revisor

Birger Enarsson
Krabbavägen 25
289 50 Hanaskog

Hanaskog 2013 02 20

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

I egenskap av lekmannarevisor har jag granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2012. OBS ! Granskningen avser perioden 2012 01 01- -2012 12 20.

Granskningen har genomförts i enlighet med; ” God sed”.

Jag har vid min granskning funnit att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt. Tilläggas kan att jag noterat att bolagets ledning har visat hög kompetens.

Jag finner inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören, för den period som min granskning omfattar.



Birger Enarsson
Av kommunfullmäktige i Östra Göinge kommun
utsedd lekmannarevisor

Olle Henricson

Knislinge 2013-03-04

Norups väg 19

28933 KNISLINGE

GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i Bostads AB Klockaren (Org.nr 556166-9481)

I egenskap av lekmannarevisor har jag granskat bolagets verksamhet för räkenskapsåret 2012.

Granskningen har genomförts enligt god sed.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna göra en bedömning om verksamheten bedrivits enligt gällande aktiebolagslag, bolagsordning och ägardirektiv. Under arbetets gång har jag haft kontakt med bolagets auktoriserade revisor.

Jag anser att granskningen gett mig rimlig grund för uppfattningen att verksamheten skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag finner inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören för den period min granskning omfattar.



Olle Henricson

Av kommunfullmäktige i Östra Göinge Kommun

utsedd lekmannarevisor/ersättare/

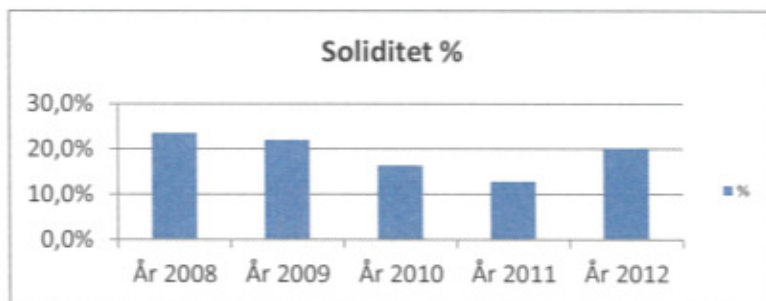
STRATEGISKA NYCKELTAL

Soliditet*Definition*

Visar bolagets betalningsförmåga på lång sikt

Beräkningsmodell

Eget kapital genom balansomslutningen

**Kassalikviditet***Definition*

Visar bolagets betalningsförmåga på kort sikt

Beräkningsmodell

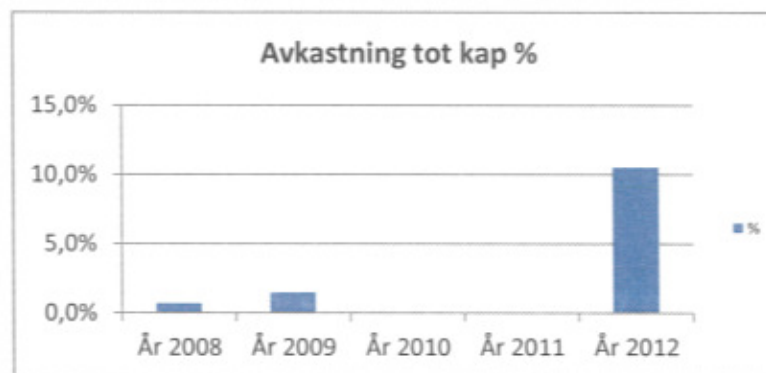
Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

**Avkastning på totalt kapital***Definition*

Visar vilken förräntning bolagets verksamhet ger på det totala kapitalet

Beräkningsmodell

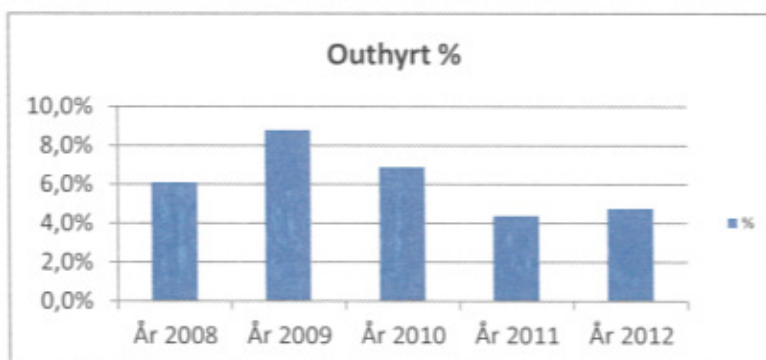
Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader i förhållande till balansomslutningen

**Outhyrt***Definition*

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

Beräkningsmodell

Den totala kostnaden för hyresbortfall i förhållande till brutointäkter minus hyresrabatter



Handwritten signature and initials: JWD SP Klockaren UG L MG

Objektsbestånd per 2013-01-01

Bilaga 2

Fastighets- beteckning, nr	1 rok ksk kv	2:a	3:a	4:a	5:a	6:a 7:a	S:a bost. lgh	Lgh yta	Medel yta	Total hyra kvm 120101	Lokal prima	Yta	Gar- age	Yta	Vägd yta	Car- port	S:a Uthb. enh.	Ant.
Hanaskog																		
Ringen 1	13	45	48	1	1	1	109	7216	66,60	800,00	2	748	1	18	4	30	142	
Bonaren 10	2	4	0	0	0	0	6	289	48,10	809,00	0	0	0	0	0	0	6	
Bonaren 9	0	4	0	0	1	0	5	332	66,50	801,00	0	0	0	0	0	0	5	
Bonaren 7	2	12	2	2	0	0	18	1164	64,70	788,00	1	39	0	0	0	5	24	
Mejeriet 3	8	8	0	0	0	0	16	733	45,80	854,00	0	0	8	148	35	0	24	
Mejeriet 2	7	7	0	1	0	0	15	773	51,50	862,00	0	0	14	264	74	0	29	
Trehömingen 7	10	0	0	0	0	0	10	490	49,00	856,00	1	49	0	0	0	0	11	
Frisören 9	2	6	0	0	0	0	8	410	51,20	838,00	0	0	1	20	7	0	9	
Frisören 8	2	6	1	0	0	0	9	508	56,50	810,00	0	0	0	0	0	0	9	
Knallen 6	3	5	2	2	0	0	12	771	64,30	782,00	0	0	0	0	0	0	12	
Holmers Hage	0	0	9	0	0	0	9	702	78,00	801,00	0	0	4	80	16	0	13	
Bonaren 6	0	0	7	1	0	0	8	610	76,20	992,00	0	0	0	0	0	0	8	
Bonaren 13	0	0	12	0	0	0	12	894	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	0	0	0	0	0	0	0	Såld
Knislinge																		
Sönnarvid 1	4	4	3	1	0	0	12	699	58,20	775,00	3	393	9	162	54	0	24	
Klockaren 11	0	0	12	0	0	0	12	768	64,00	842,00	0	0	0	0	0	0	12	
Klockaren 4	0	0	4	0	0	0	4	260	65,00	787,00	0	0	0	0	0	0	4	
Klockaren 5	0	0	4	0	0	0	4	260	65,00	824,00	0	0	0	0	0	0	4	
Klockaren 6	1	4	0	0	0	0	5	243	48,60	833,00	0	0	0	0	0	0	5	
Klockaren 13	3	8	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	55,50	809,00	2	116	0	0	0	0	29	
Sexmannen 1	15	9	27	0	0	0	51	3042	59,60	797,00	2	211	10	200	67	0	63	
Borgmästaren 14	6	7	4	0	0	0	17	944	55,50	815,00	1	82	0	0	0	0	18	
Borgmästaren 13	6	7	4	0	0	0	17	944	55,50	808,00	0	0	4	80	27	0	21	
Fogden 11	19	28	34	0	0	0	81	5130	63,30	791,00	3	296	6	120	40	0	90	
Sönnarvid 2	3	2	3	1	1	0	10	780	78,00	736,00	0	0	5	100	28	0	15	
Rusthällaren 2	0	4	11	1	0	0	16	1236	77,30	935,00	1	69	0	0	0	3	20	
Exelsior 6	4	2	0	0	0	0	6	262	43,70	792,00	0	0	0	0	0	0	6	
Knislinge 5.11 nya	0	2	2	0	0	0	4	280	70,00	975,00	0	0	0	0	0	4	8 2)	
Svenskingen 18, småh	0	6	8	2	0	0	16	1164	72,80	965,00	0	0	7	126	25	0	23	
Svenskingen 18	0	4	8	0	0	0	12	933	77,80	1011,00	1	286	0	0	0	0	13	
Smedmästaren 2	0	0	4	2	0	0	6	469	78,20	874,00	0	0	0	0	0	0	6 kallh 6)	
Knislinge 5.11 gamla	0	0	0	2	0	0	2	221	110,40	664,00	0	0	0	0	0	0	2	
Klockaren 16	0	1	3	0	0	0	4	367	91,80	919,00	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	
Exelsior 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	488	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	

Handwritten signatures and initials: J. M., S.P., HANV, UG, S, M.

Bostads AB Klockaren															Org.nr 556166-9481			
Fastighets- beteckning	1 rok ksk kv	2:a	3:a	4:a	5:a	6:a 7:a	S:a bost. lgh	Lgh yta	Medel yta	Total hyra kvm 120101	Lokal prima	Yta	Gar- age	Yta	Vägd yta	Car- port	S:a Uthb. enh.	Ant.
Sibbhult																		
Järmet 2	8	22	31	0	1	0	62	4003	64,60	788,00	1	87	15	348	108	5	83	
Glaset 1	0	4	4	4	0	0	12	992	82,70	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	8	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	186	5	100	33	0	30	
Åkaren 16	5	12	4	0	0	0	21	1087	51,80	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	866,00	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	492	82,00	861,00	0	0	0	0	0	6	12 kallh 6)2)	
Luren 1	0	1	1	0	0	0	2	131	65,50	753,00	4	550	0	0	0	0	6	
Skolan 8	0	8	8	0	0	0	16	1158	72,40	912,00	0	0	0	0	0	0	16	
Gyvik 22:2	0	2	2	0	0	0	4	276	69,00	865,00	0	0	0	0	0	4	8 kallh 6)2)	
Vrängafälla 2:66	0	4	6	0	0	0	10	692	69,20	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	80	27	0	11	
Rektangeln 24	3	5	0	0	0	0	8	443	55,40	823,00	1	39	4	80	27	0	13	
Rektangeln 23	2	6	0	0	0	0	8	438	54,80	794,00	0	0	0	0	0	0	8	
Garvaren 13	4	8	2	0	0	0	14	764	54,60	836,00	1	21	0	0	0	0	15	
Ståndet 1	4	0	0	0	0	0	4	160	40,00	881,00	0	0	0	0	0	0	4	
Troillet 5,6	2	5	1	0	0	0	8	465	58,10	798,00	0	0	3	60	20	0	11	
Troillet 11	1	3	2	0	0	0	6	408	68,00	817,00	0	0	4	80	16	0	10	
Montören 11	4	4	4	0	0	0	12	662	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	693	69,30	806,00	0	0	0	0	0	0	10	
Montören 16	4	6	5	0	0	0	15	947	63,10	798,00	1	140	0	0	0	10	26	
Montören 18	0	4	2	0	0	0	6	416	69,30	790,00	0	0	0	0	0	0	6 kallh 6)	
Grevelycan 25	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	1	550	4	76	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	
Filantropen 1	1	4	0	0	0	0	5	260	52,00	765,00	3	188	1	18	6	0	9	
Rektangeln 26	3	1	4	0	0	0	8	425	53,10	771,00	0	0	4	80	27	0	12	
Rektangeln 27	4	0	4	0	0	0	8	458	57,30	775,00	1	43	0	0	0	0	9	
Grevelycan 2	0	3	1	0	0	0	4	252	63,00	900,00	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	
Filantropen 2	0	18	4	0	0	0	22	1380	62,70	1172,00	1	105	0	0	0	0	23	

Handwritten signature and initials: J. An, SP, HAN, UG, and MS.

Bostads AB Klockaren															Org.nr 556166-9481			
Fastighets- beteckning	1 rok ksk kv	2:a	3:a	4:a	5:a	6:a 7:a	S:a bost. lgh	Lgh yta	Medel yta	Total hyra kvm 120101	Lokal prima	Yta	Gar- age	Yta	Vägd yta	Car- port	S:a Uthb. enh.	Ant.
Broby																		
Brobygården 7	0	0	0	0	0	1	1	220	220,00	487,00	2	190	0	0	0	0	3	
Tapetseraren 6	3	7	2	1	1	0	14	856	61,10	773,00	2	251	2	36	12	0	18	
Plåtslagaren 6	0	6	0	0	0	0	6	408	68,00	941,00	0	0	0	0	0	0	6	
Byggherren 1	1	1	3	0	0	0	5	325	65,00	772,00	0	0	0	0	0	0	5	
Tapetseraren 7	4	6	4	2	0	0	16	998	62,40	877,00	0	0	4	76	25	0	20	
Agenten 2	2	2	4	0	0	0	8	556	69,50	781,00	0	0	3	60	20	0	11	
Åksvennen 1	7	3	8	5	0	0	23	1495	65,00	769,00	0	0	0	0	0	0	23	
Snickaren 9	7	5	16	1	0	0	29	1725	59,50	826,00	1	66	6	120	40	11	47	
Snickaren 11	6	6	6	0	0	0	18	918	51,00	860,00	0	0	0	0	0	0	18	
Trädgårdsmästaren 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	Såld	
Trädgårdsmästaren 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	Såld	
Brobygården 8	6	6	0	0	0	0	12	711	59,30	851,00	0	0	0	0	0	0	12	
Sten Blide 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	673	135	0	128 3)	
Hövdingen 15	24	24	24	0	0	0	72	4572	63,50	822,00	2	151	0	0	0	0	74	
Fasantuppen 1	4	8	4	0	0	0	16	946	59,10	793,00	1	68	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	
Fasantuppen 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	
Byggherren 4	0	10	10	0	0	0	20	1383	69,20	933,00	0	0	0	0	0	0	20	
Fasantuppen 4	2	11	8	0	0	0	21	1220	58,10	824,00	0	0	6	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	
Doktor 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	1	478	0	0	0	0	1	
Mickel Göing 12	0	33	0	0	0	0	33	1654	50,10	1032,00	1	1862	0	0	0	0	34 4)	
Summa	265	572	546	58	9	2	1452	93175	64,17	6) 841,14	81	13465	210	4112	1136	120	1863 5)	
Totalt 104 fastigheter,										7) 861								
varav 9 med enbart 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) s:a ufb.enh varav 28 st består av carportar och 3 st garage som ingår i hyran.																		
6) varmhyra																		
7) kallhyra 32 lgh																		

Handwritten signatures and initials: [Signature] [Signature] HAN UG [Signature] [Signature]