

Fastighets AB Linden

Årsredovisning 2015



Vår vision – Hem för dig

är en sammanfattning av vår vision att Linden ska erbjuda mer än en bostad, ett "hem" med allt vad som inryms i detta begrepp. "För dig" står för att alla, i några av livets olika skeden, ska kunna hitta ett bra boendeanternativ hos oss.

Vår affärsidé

Linden ska med kunden i fokus på ett långsiktigt hållbart sätt hyra ut och utveckla egna bostäder och boendemiljöer med tillhörande tjänster i Nässjö kommun.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Noter	13
Fastighetsförteckning	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Linden i Nässjö (556040-3189) avger följande berättelse för verksamhetsåret 2015.

Allmänt om Linden

Linden äger och förvaltar 1 595 (1 593)¹ lägenheter och 154 (162) lokaler inom Nässjö kommun.

Fastighetsbeståndet

Av fastighetsbeståndet är en stor andel 40 år eller äldre och har inte genomgått genomgripande ombyggnader eller underhåll. Under de senaste åren har nästan 190 lägenheter renoverats och av övergripande mål för perioden 2013 – 2016 framgår att renoveringstakten måste ökas väsentligt för att ta hand om det ålderstigna fastighetsbeståndet.

Styrelse

Bolaget är ett helägt dotterbolag till moderbolaget Örnen AB (556620-9010), som ägs av Nässjö Kommun. Styrelsen består av sju ledamöter utsedda av kommunfullmäktige. För dessa ledamöter finns sju suppleanter.

Organisationsanslutning

Linden är medlem i intresseorganisationen SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) och arbetsgivarorganisationen FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).

Organisation

Administration, försäljning och reparationer bedrivs i egen regi. Övrig fastighetsskötsel drivs sedan 1999 i flera entreprenader.

Ny-och ombyggnader

Under året har en hiss bytts ut i kv. Soldaten och en värmekulvert har bytts ut i kv. Soldaten och Professorn. Investeringsvolymen i ny- och ombyggnader uppgick under året till 4,9 (2,4) mkr. Till detta kommer pågående arbete med 0,6 mkr.

Fastighetsunderhåll

Planerat inre underhåll av bostäderna har tidigare följt plan enligt överenskommelse med hyresgästorganisationen. Från och med 2015 har detta upphört och underhållet är mer behovsanpassat. Stora insatser har gjorts på lägenhetsunderhåll.

På Brinellgatan 30, kv. Soldaten, ett höghus med 32 lägenheter, har entrén bytts, kyl och frys är utbytt i flertalet lägenheter, trapphuset har målats om och postboxar är installerade i entréplan. Tvättstugan har renoverats och förråd har flyttats från vinden till källaren.

I kv. Lokföraren, Norråsagatan 27 A – D, har den yttre miljön förbättrats, fasaden har målats och balkongräcken är utbytta.

I kv. Semaforen har sammanlagt 8 tidigare avställda lägenheter iordningställt för uthyrning.

¹ Värden inom parentes avser föregående år.



Takomläggning har utförts i kv. Ringaren i Bodafors, Turkosen och Soldaten, samt påbörjats i samtliga radhus i kv. Sluttningen/Vallen.

I kv. Soldaten har del av tidigare elevhem iordningställt till lägenheter.

I kv. Linden har utbyte av ett flertal fönsterdörrar gjorts.

I kv. Kronan och Semaforen har relining av avloppsstammar utförts.

Diverse underhållsåtgärder har utförts i ett flertal daghemslokaler.

Dessutom har ett flertal underhållsåtgärder utförts i vårt lokalbestånd.

Planerade underhållskostnader motsvarar 209 (167) kr/m².

Miljö

Allmänt

Målet med vårt miljöarbete är att bidra till en hållbar utveckling av samhället genom att i största möjliga mån minimera företagets negativt miljöpåverkande aktiviteter.

Vatten

Vi strävar efter effektiv och hållbar vattenförbrukning genom månatliga avläsningar av förbrukningen. Under året uppgick vattenförbrukningen till 201 665 m³ – 1,52 m³/m² (193 537 m³ – 1,46 m³/m²). Andelen förbrukat varmvatten uppgår till 36,3 % av den totala förbrukningen. Anledningen till ökad vattenförbrukning är hög uthyrningsgrad av lägenheter.

Energi

Genom optimering av olika energiförbrukande system, och uppföljning med hjälp av energistatistik, har vi som mål att minimera energiuttaget utan kvalitetsförsämringar för hyresgästen. Prognosstyrningar av värmen används i några områden.

Fördelningen mellan energislagen år 2015 var fjärrvärme 87,5 % (87 %) och el 12,5 % (13 %).

Under 2015 förbrukades fjärrvärme 19 865 MWh – 149,8 kWh/m² (19 306 MWh – 146,3 kWh/m²), el 2 849 MWh – 21,5 kWh/m² (2 836 MWh – 21,5 kWh/m²).

Inomhusmiljö

Obligatoriska ventilationskontroller genomförs regelbundet enligt gällande regler. Mätning av radonhalt har genomförts i samtliga huskroppar och åtgärder vidtas för att säkerställa att radonhalten i våra lägenheter inte överskrider centralt uppsatta mål att: "radonhalten i bostäder ska vara lägre än 200 bequerel/m³ senast år 2020". Plan finns för genomförande av radonåtgärder för återstående fastigheter innan år 2020.

Avfall och sophantering

1080 lägenheter har tillgång till källsorteringssystem via 26 miljöstationer på våra områden. Matavfall, som används för biogasframställning, sorteras ut i flera områden.

Installation av 6 st moloks (djupbehållare) har utförts i kv. Kronan, Professorn och Soldaten. Åtgärden ger en effektivare hantering av hushållsavfallet med lägre kostnader som följd.



Marknad

Under år 2015 ökade Nässjös befolkning med 544 personer. Uthyrningsresultat blev under 2015 positivt (+ 16 under året). 291 uthyrda och 275 uppsagda lägenheter. Omflyttningen var 20 % i snitt och det är den lägsta siffran på 10 år.

Efterfrågan på prisvärda lägenheter har ökat. Därför har åtta lägenheter varsamt renoverats i kv. Semaforen. I samband med detta genomförs också relining av vattenstammarna i kv. Semaforen för att förhindra vattenskador, vilket var orsaken till att de inte har renoverats. Lägenheterna har under lång tid varit avställda.

Familjer med många barn har efterfrågat större lägenheter och under året tillfördes sex 4-rumslägenheter på Brinellgatan 12. Detta möjliggjordes av att det tidigare elevboendet flyttades.

Det finns en efterfrågan på centrala lägenheter varför beslut har tagits på att göra tre lägenheter av en sedan länge outhyrd lokal i kv. Blomberg. De kommer att vara klara vid halvårsskiftet 2016.

Ett nybyggnadsprojekt är påbörjat, där vi undersöker möjligheten till en exploatering av vår centrala tomt i kv. Blomberg.

En hyresgästundersökning är genomförd med hjälp av Aktivbo. Resultatet skiljer sig inte mycket från förra mätningen där serviceindex nu uppgår till 81,1 (81,7).

Vår tidning, I Lindens kvarter, har delats ut till 14 000 hushåll i Nässjö Kommun.

Flera aktiviteter för att öka trivselen för våra boende har gjorts under året, t ex Barnens Dag och plantering av blomsterurnor.

Ekonomi

Bolaget redovisar för 2015 en vinst på 3 301 069 kr (2 699 972 kr). Nästan halva fastighetsbeståndet är i behov av renovering. Enligt övergripande mål 2013 – 2016 ska den framtida renoveringstakten ökas väsentligt för att på sikt komma ikapp med det eftersatta underhållet. Mot bakgrund av behovet är det nödvändigt men arbetet måste också hanteras på ett ekonomiskt ansvarsfullt sätt. Soliditeten har de senaste åren minskat till som lägst 11,3 % vilket är lågt mot bakgrund av de risker som finns i branschen. Soliditeten måste långsiktigt öka från dagens nivå på 15,2 % till minst 17 % som är riktmärke enligt ägardirektiv. Det ställer stora krav på att renoveringar och nybyggnationer utförs effektivt och att Bolaget klarar en hög grad av självfinansiering.

Borgensavgift har betalats till ägaren avseende lån med kommunal borgen som säkerhet.

Efter byte av interna redovisningsprinciper under året redovisas löner, som tidigare redovisats som driftskostnader, istället under administration.

Lindens verksamhet ska under en femårsperiod ha en genomsnittlig direktavkastning på tre procent per år av fastigheternas marknadsvärde. 3,4 % har uppnåtts under året.



Hyror

Hyresnivån för 2016 har höjts med 0,75 % (1,15 %) from 1 januari efter överenskommelse med Hyresgästföreningen Sydost.

Affärsrisk

Vi har ungefär 35 % av marknaden för hyreslägenheter och är därmed känsliga för befolkningsutvecklingen i kommunen men också av konjunkturen.

Finansiella risker

Ränteutvecklingen följs noggrant via avtal med konsult. Genom swapavtal har vi säkrat del av ränterisken men är fortsatt känsliga för större räntehöjningar.

I fastighetsförsäkringen har vi from 2011 en självrisk på 3 prisbasbelopp.

Framtid

Den stora utmaningen i framtiden ligger först och främst i att genomföra de åtgärder som krävs enligt bolagets förvaltningsplaner men också att möta den ökade efterfrågan på nya bostäder. Ungefär en tredjedel av fastighetsbeståndet är äldre än 40 år och behöver såväl teknisk som marknadsmässig ombyggnad. Kostnaden för detta beräknas till mer än 500 mkr vilket motsvarar drygt halva nybyggnadskostnaden. Svårigheten är att skapa ekonomiskt utrymme för renoveringar och nybyggnationer på den nivå som krävs för att inom rimlig tid kunna ta omhand behovet. Av nya mål och strategier för perioden 2013 – 2016 framgår att renoveringstakten måste ökas väsentligt.

En viktig förutsättning är uthyrningsgraden. Den fysiska vakansgraden vid årsskiftet var ca: 2 %. Historiskt är det en mycket låg siffra för Linden.

En avgörande faktor för den fortsatta utvecklingen är befolkningsförändringen i kommunen. De senaste 30 åren har folkmängden minskat med i genomsnitt 120 personer per år men under de sista fyra åren har det istället varit en större ökning. Marknadens storlek är svår att påverka medan marknadens åsikt om Linden (profilmålet) är en påverkbar och mycket viktig faktor.

Uppfyllelse av ändamål och efterlevnad av tillämpliga kommunalrättsliga principer

Enligt bolagsordningen är ändamålet med bolaget att genom ett allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i kommunen. Bolagets verksamhet ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget.

I bolagets ägardirektiv har bolagets ändamål ytterligare preciserats. Bolaget ska vara en aktiv och drivande part i Nässjö kommuns arbete för ökad attraktivitet genom utveckling av bostäder och fastigheter. Ändamålet med verksamheten är att huvudsakligen förvalta fastigheter i vilka främst hyresrätter upplåts. Bolaget kan även erbjuda andra upplåtelseformer. Bolaget ska vara en långsiktig och seriös fastighetsägare på bostadsmarknaden.

Bolaget genomför ett långsiktigt omfattande underhållsarbete av äldre byggnader och förbättringar av utemiljöer. Arbetet sker på ett ekonomiskt ansvarsfullt sätt. Marknadsavdelningen arbetar aktivt med uthyrning, marknadsföring, integration och bosociala frågor. Bolaget har deltagit vid ägardialoger, samråd och beslut i kommundirektörens utvecklingsgrupp. Linden bedömer att verksamheten uppfyller föreskrivet ändamål och har bedrivits inom ramen för tillämpliga kommunalrättsliga principer.



Femårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Bruttohyra tkr	124 201	123 541	123 095	118 423	113 543
Hysesbortfall tkr	3 843	7 844	10 791	9 062	7 755
Driftskostnader kr/m ² (1)	353,3	387	380	369	353
Planerat underhåll kr/m ² (1)	209	167	257	256	232
Avskrivningar fastigheter kr/m ² (1)	100	100	98	92	86
Räntekostnader kr/m ² (1)	66	62	56	56	50
Statligt räntestöd kr/m ² (1)	0	0	0	0	0
Finansiellt netto kr/m ² (1)	-60	-60	-54	- 54	- 41
Genomsnittlig räntesats fastighetslån 31/12	3,07 %	3,07 %	3,10 %	3,13 %	3,19 %
Räntebindningstid år 31/12	5,71	6,78	4,93	6,40	5,70
Soliditet 31/12 (2)	15,2 %	13,7 %	11,3 %	13,4 %	15,2 %

- (1) Nyckeltal kr/m² är räknade på area 132 103 m². Vid årsskiftet var inga lägenheter avställda.
(2) Soliditeten är beräknad på eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för 22 % skatt för åren 2015, 2014, 2013 och 2012. Avseende året 2011 är avdraget för skatt 26,3 %. Åren 2015 och 2014 är i enligt med K3-reglerna. Jämförelsetalen för 2011 – 2012 har inte räknats om vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3).

Disposition av årets resultat

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att årets vinst 3 301 069 kr tillsammans med balanserad förlust, 8 257 321 kr, 4 956 252 kr överföres i ny räkning.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman besluta att fastställa resultaträkningen och balansräkningen.



Resultaträkning

Belopp i kr	Noter	2 015		2 014	
Nettoomsättning:					
Hysesintäkter	1, 7	118 701 116		114 355 506	
Övriga förvaltningsintäkter	2	1 635 990	120 337 106	2 081 508	116 437 014
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	3, 7	-46 674 000		-50 806 342	
Underhållskostnader		-27 592 433		-21 889 016	
Fastighetsskatt		-2 069 133		-1 852 658	
Avskrivningar	6	-13 217 153	-89 552 719	-13 151 611	-87 699 627
Bruttoresultat			30 784 387		28 737 387
Centrala kostnader administration och marknadsföring					
Avskrivningar	4, 5 6	-105 131		-105 131	
Övriga kostnader	8	-16 606 552	-16 711 683	-11 297 158	-11 402 289
Rörelseresultat			14 072 704		17 335 098
Finansiella intäkter och kostnader					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	436 742		289 372	
Räntekostnader	10	-8 710 620	-8 273 878	-8 211 498	-7 922 126
Resultat efter finansiella poster			5 798 825		9 412 972
Bokslutsdispositioner					
Skatt på årets resultat	21		-2 497 756		-6 713 000
Årets resultat			3 301 069		2 699 972

Balansräkning

Belopp i kr	Noter	2015-12-31		2014-12-31	
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter och Mark	11:1-4, 12	247 988 055		256 053 775	
Inventarier	11:5-9	52 962 615		53 354 988	
Pågående ny- och ombyggnader		609 363	301 560 033	0	309 408 763
Finansiella anläggningstillgångar					
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	43 000		4 076 000	
Andra långfristiga fordringar		23 853	66 853	23 853	4 099 853
Summa anläggningstillgångar			301 626 886		313 508 616
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Förnödenheter och förråd	14		27 712		66 315
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		751 074		706 553	
Förutbetalda kostn och uppl intäkter	15	1 243 380		4 176 821	
Skattefordringar		310 996		109 542	
Övriga fordringar		1 662 403	3 967 853	0	4 992 916
Kassa/bank (limit checkräkningskredit 40 mkr)			35 883 681		13 636 447
Summa omsättningstillgångar			39 879 246		18 695 678
Summa tillgångar			341 506 131		332 204 294

Balansräkning (forts.)

Belopp i kr	Noter	2015-12-31		2014-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	16				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital (130 000 aktier)		13 000 000		13 000 000	
Reservfond		35 284 854	48 284 854	35 284 854	48 284 854
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst eller förlust		-8 257 321		-10 957 293	
Årets resultat		3 301 069	-4 956 252	2 699 972	-8 257 321
Summa eget kapital			43 328 602		40 027 533
Obeskattade reserver	17		11 125 351		6 965 192
Skulder					
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	18		254 300 000		254 300 000
Korfristiga skulder					
Leverantörsskulder		15 511 852		12 816 295	
Övriga skulder		1 253 917		1 148 839	
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	19	15 986 409	32 752 178	16 946 435	30 911 569
Summa skulder			287 052 178		285 211 569
Summa eget kapital och skulder			341 506 131		332 204 294
Poster inom linjen					
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser					
Fastighetsinteckningar			484 000		484 000
(Pantbrev i eget förvar och i publika arkivet 97 758 720 kr)					
Arbetsgivarorganisationen FASTIGO			116 601		100 333
Uppskjutet underhåll gentemot hyresgäster			4 573 872		5 183 532
Borgensförbindelser			Inga		Inga

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Noter	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		5 798 825	9 412 972
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	13 322 284	12 511 385
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		19 121 109	21 924 357
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) av varulager		38 603	-6 206
Ökning (-) / minskning (+) av fordringar		2 687 467	-1 418 178
Ökning (+) minskning (-) av kortfristiga skulder		1 840 609	-8 547 924
		4 566 679	-9 972 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 687 788	11 952 049
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-5 473 554	-2 396 678
Försäljning av anläggningstillgångar		-5 473 554	800 000
			-1 596 678
Finansieringsverksamheten			
Ökning (-) minskning (+) av finansiella anläggningstillgångar		4 033 000	0
Upptagna lån			
Amortering av skuld		4 033 000	0
Årets kassaflöde		22 247 234	10 355 371
Likvida medel vid årets början		13 636 447	3 281 076
Likvida medel vid årets slut		35 883 681	13 636 447
Årets förändring		22 247 234	10 355 371

Tilläggsupplysningar

Värdering av tillgångar och skulder

Årsredovisningen för 2015 har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och concernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelats på komponent. Individuell bedömning av komponentens återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Bolaget har valt att dela in byggnader i olika komponenter. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning görs efter individuell prövning med erforderligt belopp. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över den bedömda utnyttjandeperioden. Härvid tillämpas följande procentsatser för avskrivning.

Byggnader och byggnadsinventarier	2% - 20%
Specialbyggnader	3% - 4%
Markanläggningar	5% - 20%
Markinventarier	5% - 20%
Fordon, maskiner och inventarier	20%

Avskrivning på investeringar i mark- och byggnadsinventarier görs enligt individuell avskrivningsplan baserad på investeringens bedömda utnyttjandeperiod.

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på balansdagen.

Hyses- och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Osäkra fordringar är på balansdagen nedskrivna till ca 7 % av nominellt värde.

Förändringar i ränteswappars marknadsvärde bokförs inte i resultaträkningen. Redovisningen har upprättats enligt kap. 11 i BFNAR 2012:1. Ränteswapparnas anskaffnings- och marknadsvärde på balansdagen framgår av not 18.

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Övriga skulder har upptagits till nominellt belopp.

Uppskjuten skattefordran hänförlig till temporära skillnader mellan bokförda värden och skattemässiga restvärden avseende byggnader, mark och markanläggningar har beräknats till 2 029 tkr (1 711 tkr) vilket är lika med 22 % av 9 224 tkr. Uppskjuten skattefordran hänförlig till taxerade underskott i näringsverksamhet har beräknats till 5 223 tkr (6 119 tkr) vilket är lika med 22 % av 23 739 tkr. Skattefordran är inte redovisad i balansräkningen eftersom det råder stor osäkerhet om och när skattemässiga rörelseöverskott kan komma att uppstå i framtiden.

Bolaget redovisar hyresintäkter i den period de anses tillhöra. Kvartalshyror periodiseras och bokförs per månad.

Bolaget redovisar alla leasingkontrakt som operationella.

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	Bruttohyror		Hyresbortfall		Nettohyror		
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	
Bostäder	100 140 933	99 549 855	-2 760 743	-5 474 614	97 380 190	94 075 241	
Lokaler	21 388 863	21 325 980	-705 817	-2 018 954	20 683 046	19 307 026	
Garage	1 629 494	1 626 138	-86 606	-80 523	1 542 887	1 545 615	
Bilplatser	1 041 807	1 039 047	-289 943	-270 301	751 865	768 746	
	124 201 097	123 541 020	-3 843 109	-7 844 392	120 357 988	115 696 628	
					Ungdomsrabatter	-325 500	-458 442
					Hyresrabatt uppskjutet underhåll	-406 128	-431 961
					Övriga rabatter	-925 244	-450 719
					Summa rabatter	-1 656 872	-1 341 122
					Summa hyresintäkter netto	118 701 116	114 355 506

Vid årets slut var inga lägenheter avställda.

Föregående år var 8 lägenheter avställda.

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2015	2014
Ersättningar från hyresgäster mm	712 973	813 362
Övrigt	923 017	1 635 990
		1 268 146
		2 081 508

Not 3 Driftskostnader	2 015		2 014	
<i>Fastighetsskötsel</i>				
Yttre skötsel	4 790 961		5 051 772	
Inre skötsel	2 130 438		2 338 503	
Teknisk tillsyn	108 293	7 029 692	2 320 229	9 710 504
<i>Reparationer</i>				
Reparationskostnader brutto	9 136 755		11 847 316	
Avgår: Försäkringsersättningar	-181 987	8 954 768	-333 128	11 514 188
<i>Uppvärmning</i>				
Bränslekostnader olja	1 937		18 544	
Bränslekostnader el			47 549	
Bränslekostnader fjärrvärme	13 780 447	13 782 384	13 785 209	13 851 302
<i>Övrig förbrukning</i>				
Fastighetsel	3 719 282		3 528 795	
Vatten	7 219 896		6 566 357	
Sophämtning	2 965 380	13 904 559	2 818 892	12 914 044
<i>Riskkostnader</i>				
Försäkringar bevakning mm.	1 571 177		802 737	
Avskrivna fordringar	57 779	1 628 956	333 594	1 136 331
<i>Hyresgästföreningens medel</i>				
Hyressättningsavgifter	183 644		210 298	
Bolnflytande och fritidsverksamhet		183 644		210 298
<i>Övriga driftskostnader</i>		1 189 998		1 469 675
<i>Summa driftskostnader</i>		46 674 001		50 806 342

Not 4 Anställda, företagsledning och styrelse	2 015		2 014	
	Samtliga	Varav män	Samtliga	Varav män
Antal anställda	17	11	16	8
varav i ledningsgrupp	4	3	4	3
Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter	14	9	14	13
Sjukfrånvaro i åldrarna 29 år eller yngre	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Sjukfrånvaro i åldrarna mellan 30 - 49 år	1,98%	2,04%	1,46%	0,75%
Sjukfrånvaro i åldrarna 50 år eller äldre	2,96%	3,58%	1,94%	1,61%
Andel långtidsfrånvaro	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Not 5 Löner, sociala kostnader o dyl.	2 015		2 014	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner	1 115 646	6 018 711	1 066 766	5 008 124
Sociala kostnader	412 264	1 928 601	394 570	1 636 257
Pensionskostnader	278 828	437 853	272 639	401 053
Totalt	1 806 738	8 385 165	1 733 975	7 045 434

Not 6 Avskrivningar	2 015		2 014	
<i>Tillgångar</i>				
Byggnader	8 666 767		8 744 913	
Byggnader på ofrl grund	31 370		31 370	
Markanläggningar	532 073		532 073	
Maskiner och Inv. fordon samt mark- och byggnadsinventarier	4 092 074	13 322 284	3 948 385	13 256 742

Not 7 Inköp och försäljning mellan bolaget och ägaren	2 015		2 014	
Inköp från kommun och kommunala bolag	28 494 412			22 598 000
Försäljning till kommun och kommunala bolag	23 145 666			14 065 000

MS

[Handwritten signature]

Not 8 Arvode och kostnadsersättningar	2 015	2 014
Revisionsuppdrag	107 063	85 000
Andra uppdrag	31 875	10 000

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra, samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av lakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter.
Allt annat är andra uppdrag.

Not 9 Spec räntelntäkter och liknande resultatposter	2 015	2 014
Utdelning från Intressebolag	160 375	150 000
Räntelntäkter från banker	42 043	2 234
Räntelntäkter på egna fordringar	234 323	137 138
	436 742	289 372

Not 10 Specifikation finansiella poster	2 015	2 014
Räntekostnader	8 710 620	8 211 498
Övriga finansiella kostnader	8 710 620	8 211 498

Not 11:1 Specifikation förvaltningsfastigheter	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	413 362 342	413 402 442
Nyanskaffningar under året	1 164 490	
Försäljningar och utrangeringar	414 526 832	-40 100
		413 362 342
Avskrivningar enl plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-197 655 467	-188 946 011
Försäljningar och utrangeringar		35 457
Årets avskrivningar enligt plan	-8 666 767	-8 744 913
	-206 322 234	-197 655 467
Nedskrivningar		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-15 702 900	-15 702 900
Årets nedskrivningar	-15 702 900	
	-15 702 900	-15 702 900
Utgående planenligt restvärde	192 501 698	200 003 975

Not 11:2 Specifikation byggnader på ofrl grund	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	784 226	784 226
Nyanskaffningar under året	784 226	
		784 226
Avskrivningar enl plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-266 658	-235 288
Årets avskrivningar enligt plan	-31 370	-31 370
	-298 028	-266 658
Utgående planenligt restvärde	486 198	517 568

Not 11:3 Specifikation mark	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	46 927 701	46 977 701
Nyanskaffningar under året		
Försäljningar under året	46 927 701	-50 000
		46 927 701
Utgående bokfört värde	46 927 701	46 927 701

MS

[Handwritten signature]

Not 11:4 Specifikation markanläggningar	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 486 051	20 132 864
Nyanskaffningar under året		2 353 187
Utrangeringar under året	22 486 051	22 486 051
Avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 036 936	-1 504 863
Utrangeringar under året		
Årets avskrivningar enligt plan	-532 073	-532 073
-2 569 009		-2 036 936
Nedskrivningar		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-11 844 584	-11 844 584
Utrangeringar under året		
Årets nedskrivningar	-11 844 584	-11 844 584
Utgående planenligt restvärde	8 072 458	8 604 531
Not 11:5 Specifikation maskiner och inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	399 313	399 313
Nyanskaffningar under året		
Försäljningar och utrangeringar	399 313	399 313
Avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-399 313	-399 313
Försäljningar och utrangeringar		
Årets avskrivningar enligt plan	-399 313	-399 313
Utgående planenligt restvärde	0	0
Not 11:6 Fordon	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	515 344	515 344
Nyanskaffningar under året		
Försäljningar och utrangeringar	515 344	515 344
Avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-292 538	-218 269
Försäljningar och utrangeringar		
Årets avskrivningar enligt plan	-74 269	-74 269
-366 807		-292 538
Utgående planenligt restvärde	148 537	222 806
Not 11:7 Specifikation kontorsinventarier	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 939 629	2 896 138
Nyanskaffningar under året		43 491
Försäljningar och utrangeringar	2 939 629	2 939 629
Avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 838 343	-2 807 481
Försäljningar och utrangeringar		
Årets avskrivningar enligt plan	-30 862	-30 862
-2 869 205		-2 838 343
Utgående planenligt restvärde	70 424	101 286

ellsg

[Signature]

Not 11:8 Specifikation byggnadsinventarier	2015-12-31		2014-12-31	
Anskaffningsvärden				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	73 059 613		73 059 613	
Nyanskaffningar under året				
Avgår: Investeringsbidrag				
Försäljningar och utrangeringar		73 059 613		73 059 613
Avskrivningar				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 674 573		-26 133 658	
Försäljningar och utrangeringar				
Årets avskrivningar enligt plan	-2 499 619	-31 174 192	-2 540 915	-28 674 573
Nedskrivningar				
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-12 011 772		-12 011 772	
Årets nedskrivningar		-12 011 772		-12 011 772
Utgående planenligt restvärde		29 873 649		32 373 268

Not 11:9 Specifikation markinventarier	2015-12-31		2014-12-31	
Anskaffningsvärden				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 191 511		26 191 511	
Nyanskaffningar under året	3 699 701			
Avgår: Investeringsbidrag				
Försäljningar och utrangeringar		29 891 212		26 191 511
Avskrivningar				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 533 882		-4 231 543	
Försäljningar och utrangeringar				
Årets avskrivningar enligt plan	-1 487 324	-7 021 206	-1 302 339	-5 533 882
Utgående planenligt restvärde		22 870 006		20 657 629

Not 12 Fastigheter taxeringsvärden mm

Företagets fastighetsbestånd med antal lägenheter bokförda värden, taxeringsvärden mm framgår av bif. fastighetsförteckning. Fastighetsbeståndets marknadsvärde har med hjälp av analysverktyget DATSCHA beräknats till 936,4 mkr.

Not 13 Aktier och andelar	2015-12-31		2014-12-31	
I posten Ingår följande andelar i intresseföretag		%-andel		
Aktier i Citynätet i Nässjö AB, 556675-5897, med säte i Nässjö		33,3	4 033 000	
HBV andelskapital, 702000-9226, med säte i Stockholm	40 000	0,3	40 000	
Aktier i Nässjö Näringsliv AB, 556459-2987, med säte i Nässjö	3 000	2,0	3 000	4 076 000
Företagets andelar i Citynätet i Nässjö AB såldes under året till nominellt värde.				

Not 14 Varulager	2015-12-31		2014-12-31	
Bränslelager	27 712		29 649	
Lager för underhåll	0	27 712	36 666	66 315

Bränslelagret är värderat till anskaffningsvärde med avdrag för inkurans på 3 %.

Not 15 Förutbet kostn och uppl intäkter	2015-12-31		2014-12-31	
Förutbetalda försäkringspremie	666 637		651 644	
Övriga interimsposter	576 742	1 243 379	3 525 177	4 176 821

Not 16 Eget kapital

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanser förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 000 000	35 284 854	-10 957 293	2 699 972
Vinstdisposition enl beslut			2 699 972	-2 699 972
Årets resultat				3 301 069
Belopp vid årets utgång	13 000 000	35 284 854	-8 257 321	3 301 069

Bolagets ursprungliga aktiekapital uppgår till 3 mkr. Ytterligare 10 mkr i aktiekapital tillskötts år 2000, i enlighet med ett ägardirektiv från år 1999. Syftet var att ägaren skulle tillskjuta en tredjedel av då beräknade kostnader för nedskrivning och rivningar, som blivit nödvändiga för att komma tillrätta med kommunens bostadsöverskott. Ovan balanserade förluster har tillkommit genom nedskrivnings- och rivningskostnader, som inte kunnat täckas med överskott från övrig verksamhet.

Not 17 Specifikation obeskattade reserver	2015-12-31		2014-12-31	
Överavskrivningar inventarier	4 160 159	11 125 351	6 965 192	6 965 192

Not 18 Länestruktur

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjlighet att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden.

För att säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas långa kreditavtal med bolagets långgivare.

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswapar. På bokslutsdagen uppgår utestående ränteswapavtal, anskaffningsvärde, till 254 mkr. Kvarvarande löptid varierar mellan 2 och 9 år. Räntesänkningar har medfört att ett undervärde uppkommit, som uppgår till ca 19 681 tkr (24 907 tkr) för den återstående löptiden d.v.s. den långa fasta räntan som betalas i utestående avtal är högre än gällande marknadsränta vid bokslutstillfället. Undervärdet representerar den kostnad som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid (jfr ränteskillnadsersättning). Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. slutförfalldatum kommer undervärdet att löpande elimineras.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 5,71 år och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 3,07 % på bokslutsdagen. Nedan framgår bolagets förfalloprofil avseende räntebindningen inklusive ränteswappar.

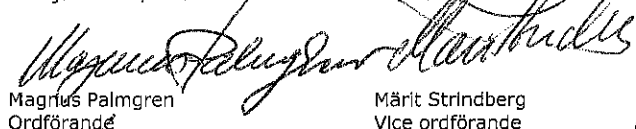
Inom 1 år	0,3 mkr
Inom 1-2 år	30 mkr
Inom 2-3 år	25 mkr
Inom 4-5 år	10 mkr
Inom 5-6 år	75 mkr
Inom 6-7 år	45 mkr
Inom 8-9 år	69 mkr
Summa	254,3 mkr

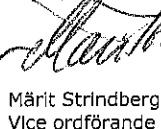
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31		2014-12-31	
Upplupna och förutbetalda räntor netto	2 218 322		2 476 359	
Förskottsbetalda hyror	7 508 048		12 193 098	
Lönekostnadsskulder	615 961		321 767	
Övrigt	5 644 078	15 986 409	1 955 211	16 946 435

Not 20 Specifikation poster som ej ingår i kassaflödet	2 015	2014	
Avskrivningar som belastat årets resultat	13 322 284	13 256 742	
Realisationsvinst (-) förlust (+) vid försäljning av anl.tillgångar		13 322 284	-745 357 12 511 385

Not 21 Bokslutsdispositioner	2015-12-31		2014-12-31	
Koncernbidrag	1 662 403			
Överavskrivningar, inventarier	-4 160 159	-2 497 756	-6 713 000	-6 713 000

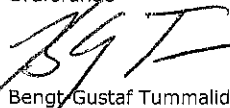
Nässjö den 23/2 2016

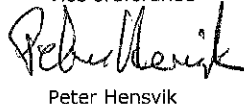

Magnus Palmgren
Ordförande

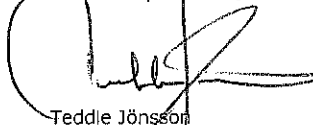

Märta Strindberg
Vice ordförande

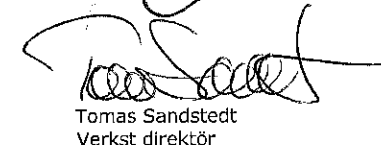

Helen Stolper


Tommie Ekerad

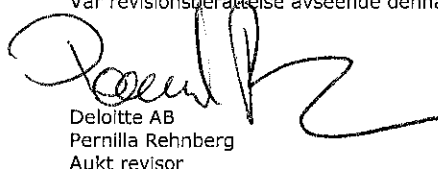

Bengt Gustaf Tummalid


Peter Hensvik


Teddie Jönsson


Tomas Sandstedt
Verkst direktör

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 11/3 2016


Deloitte AB
Pernilla Rehnberg
Aukt revisor

Nässjö	Adress	Bostäder, antal per lägenhetstyp					totalt area kvm	Lokaler		Bokf.v totalt	Tax.v	
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok		antal	kvm			
Lokföraren 6	Norråsg 27 -31, Stureg 30	78	44	33			155	8 405	1	3308	30 127	31 844
Semaforen 1	Norråsg 42 - 46, Stureg 32	33	62	52	4		151	9 995	8	265	57 369	49 854
Slöjan 1	Norråsg 38 - 40, hembygds 15 - 17	17	14	1			32	2 940	13	254	2 710	11 750
Trädgården	Hembygds 11 - 13, Norråsg 32 - 36	4	20	18			42	3 524		34 639	14 529	14 529
Professorn 3	Trädgårdsg 19 - 35		36	45			81	5 319	16	357	7 363	24 606
Professorn 2	Långg 68 - 72	9	28	21			58	3 664	5	623	3 162	18 375
Kronan 2 & 3	Hembygds 14 - 24, Brinellig 15 - 25, Långg 62 - 66	38	48	59	18		163	10 226	15	622	4 349	46 848
Läraren 2	Trädgårdsg 37 - 75				16	4	20	1 997		2 472	2 472	11 800
Soldaten 1 - 6	Brinellig 2 - 38	31	58	64	50	2	205	14 435	13	4905	24 302	71 329
Turkosen 20	Källängsg 9 - 18, Skungelidsg 25 - 33	4	32	31	3		70	4 824	1	127	15 467	22 021
Norrhem 2, 3 & 5	Stureg 1	11	24	3			38	2 039	3	199	1 074	9 457
Örnen 2	Postg 10 - 12, Rådhus 30		6	11	6		23	2 122	3	498	14 920	15 879
Sporren	Ryttarstigen 1 - 13		8	10	4		22	1 818		4 642	4 642	9 520
Blomberg	Skolg 3, Storg 17 - 19	1	4	9	2	1	17	1 363	5	782	12 944	8 907
Linden	Storg 33 - 35, Esplanaden 1 - 7, Järnv.g 28, Postg 2 - 4	6	4	27	21	5	63	4 865	32	5004	10 959	43 082
Slutningen/Vallen	Vattenverksg 2 - 10, Åkershällsv 1 - 6, Hornsg.1	10	65	74	15		164	11 024	12	4480	48 145	49 834
Tellus 1	Södra skogsv 37 - 75	28	95	42	8		173	11 539	17	964	9 328	53 617
Annehall 3	Spexhultsv 1								1	195	1 692	1 382
Söderhaga 16	Roseng 1, Industrig 37								3	1 166	3 692	
Häedvallen 5 & 6	Sjögårdsg 52	2	8				10	558			2 611	2 627
Tapperheten 8 (mark)							0				70	355
Pan 3	Rådhus 51, Storg 58		48	1	3		52	3 337	1	8	2 947	16 530
Färgaren 17	Centralg 22						0		1	613	2 593	
Summa Nässjö		272	604	501	150	12	1 539	103 994	150	24 370	297 577	514 146
Bodafor							0					
Klockaren 17 & 18	Ljungg 9 -11, Myrg 24	2	14	4	4		24	1 550	4	117	430	3 066
Ringaren 7 - 14	Ljungg 3 - 5, John Zeinwoldtsg 7 - 9	2	12				14	834			291	1 770
Vikingen 4 - 19	Kapellig 6 - 20		4	2	2		8	612			1 508	2 029
Bofinken 8 - 14	Smedg 14 - 20		8	2			10	626			651	1 455
Bäckasinen 13 (mark)							0				275	
Summa Bodafor		4	38	8	6	0	56	3 622	4	117	3 155	8 320
Linden totalt		276	642	509	156	12	1 595	107 616	154	24 487	300 732	522 466

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Fastighetsaktiebolaget Linden i Nässjö
Organisationsnummer 556040-3189

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Linden i Nässjö för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 revisionsssed 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 Fastighetsaktiebolaget Linden i Nässjö's finansiella ställning per den 31 december 2015 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 mars 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Fastighetsaktiebolaget Linden i Nässjö för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 revisionsssed 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping den 11/3 2016
Deloitte AB



Pernilla Rehnberg
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport
för Fastighets AB Linden
Org.nr. 556040-3189

Jag har granskat Fastighets AB Lindens verksamhet för år 2015.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed. Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorn ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Jag har tagit del av information från den auktoriserade revisorn avseende bolagets räkenskaper och förvaltning.

Min granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger.

Jag bedömer att bolagets verksamhet i all väsentlighet skötts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför ingen anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Nässjö 2016-03-17



Per Ewert

Av kommunfullmäktige i Nässjö
utsedd lekmannarevisor