

Årsredovisning

för

Stiftelsen Haparandabostäder

897001-1154

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Stiftelsen Haparandabostäder får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Stiftelsen som är ett allmännyttigt bostadsföretag har till ändamål för sin verksamhet att inom Haparanda Stad förvärva, äga och förvalta fastigheter eller tomträtter samt bygga bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar.

Fastighetsbestånd

Antalet lägenheter på respektive ort	
Haparanda	315
Marielund	113
Nikkala	36
Seskarö	56
Karungi	<u>36</u>
	556

Antalet lokaler uppgår till 16 (16) st, garage 300 (300) st samt bilplatser 143 (143) st. Därutöver har stiftelsen 4 (4) bostadsrättslägenheter, vilka avyttras i takt med den efterfrågan som uppstår. Under året har inga bostadsrättslägenheter sålts.

Flyttningar och oplacerade lägenheter

Antalet flyttningar i beståndet har under året uppgått till 135 (170).
Oplacerade lägenheter uppgick vid årsskiftet till 32 (31) st.
Antalet ungdomsrabatterade lägenheter uppgår till 2 (3) st.

Hyresförhandlingar

2010-års hyror

Hyrorna för bostäderna höjdes med 9 kr per kvadratmeter och år. Det motsvarar en genomsnittlig höjning med 0,99%.

2011-års hyror

Förhandlingar startar under mars månad.

Förvaltning

Stiftelsen har köpt förvaltning av fastigheter och administration av Haparanda Teknik och Fastighets AB, som är ett av Haparanda Stad helägt bolag.

Stiftelsen har fått försäkringsersättning under verksamhetsåret för branden i fastigheten Seskarö 4:107.

Underhåll

Energideklarationer har utförts under verksamhetsåret. I de äldre delarna i fastighetsbeståndet rekommenderar energideklarationerna att åtgärder genomförs, bl a utbyte av värmepumpar samt att återvinning av frånluften utreds.

Investering

Hus A på Gläntan 10 har fått ett nytt kök samt att matsalen har tillbyggs. Hus A har sammanbyggs med hus B.

Tilläggsisolering av vindar har utförts i Nikkala, Seskarö, Karungi och Haparanda. e

x d AK 8 11

Framtida utveckling

Stiftelsens resultatutveckling för 2011 förväntas hamna på ungefär samma nivå som årets.

Flerårsöversikt (tkr)	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	36 368	35 398	35 204	33 410	32 099
Resultat efter finansiella poster	2 234	2 720	3 270	2 628	1 963
Balansomslutning	193 064	190 563	188 535	185 086	184 525
Avkastning på eget kap. (%)	10	13	18	18	16
Avkastning på totalt kap. (%)	4	5	5	5	5
Soliditet (%)	12	11	10	8	7
Låneränta (%)	4	4	4	4	4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 156 644
årets vinst	2 233 934
	16 390 578

disponeras så att

i ny räkning överföres	16 390 578
------------------------	------------

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar. ↵

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Nettoomsättning	1	36 367 946	35 398 257
Övriga rörelseintäkter	2	1 988 982	802 404
		38 356 928	36 200 661
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3, 4	-26 049 820	-23 755 448
Övriga externa kostnader		-1 695 858	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-2 827 555	-2 773 609
Övriga rörelsekostnader	6	-14 769	-229 090
		-30 588 002	-26 758 147
Rörelseresultat		7 768 926	9 442 514
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	0	206 235
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	130 250	145 455
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 665 242	-7 074 381
		-5 534 992	-6 722 691
Årets resultat		2 233 934	2 719 823

9 12. 08 M

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	183 040 003	179 832 966
Inventarier, verktyg och installationer	11	70 162	80 134
		183 110 165	179 913 100
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	12	366 272	365 191
		406 272	405 191
Summa anläggningstillgångar		183 516 437	180 318 291
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Bränslelager		314 184	77 571
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 011 497	1 992 438
Övriga fordringar		27 474	89 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	262 155	235 242
		2 301 126	2 317 289
<i>Kassa och bank</i>		6 932 410	7 849 710
Summa omsättningstillgångar		9 547 720	10 244 570
SUMMA TILLGÅNGAR		193 064 157	190 562 861 <i>a</i>

NR 9 8 11

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundfond		3 400 000	3 400 000
Reservfond		3 105 150	3 105 150
		6 505 150	6 505 150
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		14 156 644	11 436 821
Årets resultat		2 233 934	2 719 823
		16 390 578	14 156 644
Summa eget kapital		22 895 728	20 661 794
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	159 932 608	160 990 456
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 077 526	1 161 643
Leverantörsskulder		2 065 982	1 576 675
Övriga skulder		68 040	226 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	7 024 273	5 945 849
Summa kortfristiga skulder		10 235 821	8 910 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 064 157	190 562 861
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		797 600	797 600
		797 600	797 600
Ansvarsförbindelser			
Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll		0	3 188 435
		0	3 188 435

9 10/12 8 11/12

Kassaflödesanalys	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 233 934	2 719 823
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 842 325	2 773 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital	5 076 259	5 493 431
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av varulager	-236 613	36 227
Förändring av kortfristiga fordringar	16 163	-1 252 150
Förändring av kortfristiga skulder	1 409 326	499 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 265 135	4 777 341
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-6 039 389	-6 998 562
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-1 081	-39 704
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	1 064 128
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 040 470	-5 974 138
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 141 965	-1 191 406
Årets kassaflöde	-917 300	-2 388 203
Likvida medel vid årets början	7 849 710	10 237 913
Likvida medel vid årets slut	6 932 410	7 849 710

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 827 555	2 773 608
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	14 770	0
	2 842 325	2 773 608

Handwritten signatures and initials: J, J, S, WJA

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för företaget väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få.

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	50 - 77 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skatteintäkter och skattekostnader redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Underskottsavdrag

Outnyttjat underskottsavdrag uppgick vid årets utgång till 68 Mkr (70 Mkr).^a

Handwritten signatures and initials:
A series of handwritten marks, including what appears to be a signature, the number '8', and other initials.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

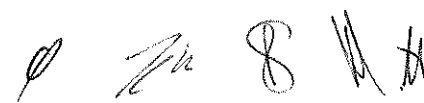
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Låneränta (%)

Finansiella kostnader i procent av räntebärande skulder.



Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2010	2009
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	36 625 919	35 665 001
Hysesrabatter, plomberade rum	-257 972	-266 744
	36 367 947	35 398 257

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2010	2009
Försäkringsersättning	1 528 622	0
Övrigt	460 360	802 404
	1 988 982	802 404

Not 3 Fastighetskostnader

	2010	2009
Drift	-21 187 419	-20 325 119
Underhåll och reparationer	-4 157 872	-2 823 177
Fastighetsskatt	-704 529	-607 152
	-26 049 820	-23 755 448

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvode till styrelse

Stiftelsen har inga anställda. Ersättningar till styrelsen ingår i driftskostnaderna.

	2010	2009
Styrelsearvode	-84 302	-64 898
Sociala kostnader	-16 996	-13 083
	-101 298	-77 981

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2010	2009
Byggnader och mark	-2 817 583	-2 758 018
Inventarier, verktyg och installationer	-9 972	-15 591
	-2 827 555	-2 773 609

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2010	2009
Kostnader för förtida lösen av avtal	0	-229 090
Förlust vid avyttring av markanläggning	14 769	
	14 769	-229 090

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2010	2009
Resultat vid avyttringar bostadsrätter	0	206 235
	0	206 235

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	101 437	89 556
Återbäring insatsmedel	28 813	55 899
	130 250	145 455

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader, fastighetslån	-5 664 978	-7 073 169
Övrigt	-264	-1 212
	-5 665 242	-7 074 381

Handwritten signatures and marks at the bottom right of the page.

Not 10 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	365 292 714	358 294 151
Inköp	6 039 389	6 998 563
Försäljningar/utrangeringar	-47 973	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	371 284 130	365 292 714
Ingående avskrivningar	-37 096 120	-34 338 102
Försäljningar/utrangeringar	33 204	0
Årets avskrivningar	-2 817 583	-2 758 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 880 499	-37 096 120
Ingående nedskrivningar	-148 363 628	-148 363 628
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-148 363 628	-148 363 628
Utgående redovisat värde	183 040 003	179 832 966
Taxeringsvärden byggnader	128 389 000	115 410 000
Taxeringsvärden mark	25 306 000	21 547 000
	153 695 000	136 957 000
Bokfört värde byggnader	175 039 307	171 805 884
Bokfört värde mark	7 842 414	7 842 414
	182 881 721	179 648 298

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 603	121 603
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 603	121 603
Ingående avskrivningar	-41 469	-25 878
Årets avskrivningar	-9 972	-15 591
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 441	-41 469
Utgående redovisat värde	70 162	80 134

9 70 8 11

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	365 191	1 389 615
Tillkommande fordringar	23 501	39 704
Avgående fordringar	-22 420	-1 064 128
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	366 272	365 191
Utgående redovisat värde	366 272	365 191

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Hyeskostnader	42 499	39 602
Försäkringspremier	63 168	62 463
Övriga kostnader	156 488	133 177
	262 155	235 242

Not 14 Eget kapital

	Grundfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 400 000	3 105 000	11 436 821	2 719 823
Årets resultat				2 233 934
Belopp vid årets utgång	3 400 000	3 105 000	11 436 821	4 953 757

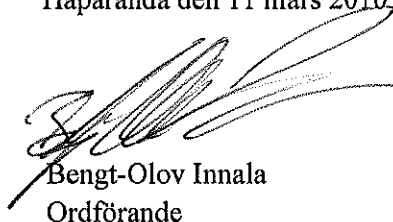
Not 15 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2010-12-31	2009-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	61 868 608	92 126 456
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	98 064 000	68 864 000
	159 932 608	160 990 456

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntekostnader	556 185	537 002
Förutbetalda hyresintäkter	3 605 797	3 525 811
Övriga poster	2 862 291	1 883 036
	7 024 273	5 945 849

Haparanda den 11 mars 2010.



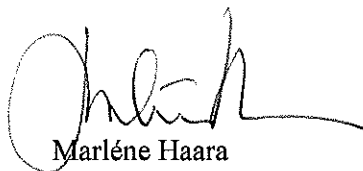
Bengt-Olov Innala
Ordförande



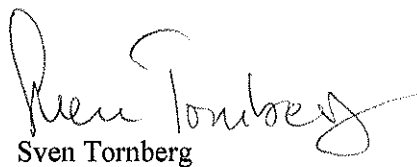
Anders Rönnqvist



Kurt Rosendahl

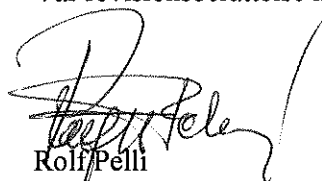


Marlène Haara



Sven Tornberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2011.



Rolf Pelli
Lekmannarevisor



Tapio Kostet
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Haparandabostäder

Org nr 897001-1154

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Stiftelsen Haparandabostäder för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot stiftelsen, om skäl för entledigande föreligger eller om styrelseledamoten på annat sätt har handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförordnandet. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.


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

Styrelseledamöterna har inte handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförordnandet.

Haparanda den 30 mars 2011



Rolf Pelli
Lekmannarevisor



Tapio Kostet
Auktoriserad revisor