

Årsredovisning 2009





Innehållsförteckning

Vd har ordet	4
Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys	12
Noter till resultat- och balansräkning	13-16
Revisionsberättelse/Granskningsrapport.....	17
Fastighetsområden	18-19
Bostadslägenheter	20

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor.

Belopp inom parentes avser föregående år.

Vd har ordet

Jag tillträdde VD-posten i Salabostäder den 1 april 2009. Det har varit ett roligt, stimulerande och intressant år då jag fått möjligheten att lära känna bolaget, styrelsen och personalen.

Under 2009 färdigställdes nyproduktionen av 36 lägenheter i en förtätning av kvarteret Fältspaten 1 på Johannesbergsområdet. Samtidigt har även underhållsarbetet i 90 lägenheter som startade 2006 i kvarteret Stamparen 1 avslutats.

Uthyrningsgraden är fortfarande mycket gynnsam. Vid årsskiftet var endast 0,9 % av bostadsbeståndet outhyrt. Sala växer och jag tror att vi ska kunna behålla den låga vakansgraden i bolaget under 2010. Ombyggnationen av Dammgatan 11 pågår för fullt och intresset från hyresgästerna är stort.

Ombyggnationen av Stamparen 1, som påbörjades 2006 och avslutades 2009, har belastat årets resultat med 1 246 tkr. Vidare har ökade kostnader för städning, snöröjning, reparationer och vattenskador samt mindre hyresintäkter gjort att årets resultat är negativt. En uppskjuten skatt på 1 013 tkr belastar också årets resultat.

Salabostäder har ett lägenhetsbestånd som är relativt åldersstiget och underhållsbehovet de kommande åren är stort. Att utföra planerat underhåll i rätt tid är både kostnadseffektivt och bättre för våra hyresgäster. En långsiktigt hållbar ekonomi skapar trygghet hos styrelse, ägare, finansiärer och kunder. Det är också en förutsättning för att Salabostäder ska kunna erbjuda ett bra boende nu och i framtiden.

Vi måste arbeta hårt för att stabilisera ekonomin.

Räntekostnaderna kommer troligen att öka de närmaste åren och Salabostäder måste arbeta ännu mer strategiskt och målinriktat med att sänka driftskostnaderna. Bolaget står inför stora utmaningar de närmsta åren med att förbättra ekonomin. Organisationen måste hela tiden utvärderas och utvecklas för att möta kraven från ägare och kunder.

Slutligen vill jag passa på att tacka styrelsen och alla medarbetare för ett bra arbete och ett mycket gott samarbete under det gångna året.

Salabostäder AB
Ulf Holmqvist
VD

Förvaltningsberättelse

Salabostäder AB 556352-0500

Styrelsen och verkställande direktören för Salabostäder AB får härmed avge årsredovisning för verksamheten under tiden 2009-01-01 – 2009-12-31.

Styrelse

Styrelsen, utsedd av Sala kommun, har haft följande sammansättning:

Ordinarie

Bo Ericsson (m) ordf.
Hans Eljansbo (m) vice ordf.
Lollo Sköllermark (kd)
Maila Pettersson (c)
Urban Söderström (m)
t.o.m. 2009-03-24
Bo Kihlström (s)
Inger Ibohm (s)
Kerstin Vindahl-Jansson (s)
Sven Viklund (v)
Åke Johansson (m)
fr.o.m. 2009-03-25

Suppleanter

Per Palfelt (m)
Per-Olof Palm (kd)
Anders Wigelsbo (c)
Kjell Vilén (c)
Gustaf Eriksson (c)

Alf Ekebom (s)
Alaittin Temur (s)
Susan Sultani Ali (s)
Dick Forsberg (s)

Arbetsstagarrepresentanter

Elisabet Ekström (SKTF)
Hans Andersson (Ledarna)
Gunnar Palm (Fastighets)
Tomas Jansson (Fastighets ers.)

Ordinarie revisorer

Peter Söderman, auktoriserad revisor
Glenn Andersson, (s) lekmannarevisor

Revisorssuppleanter

Johan Tingström, auktoriserad revisor
Tage Nygård, (m) lekmannarevisor

Verkställande direktör

Tom Hedström var bolagets verkställande direktör fram till 2009-03-31. Ulf Holmqvist är bolagets verkställande direktör sedan 2009-04-01.

Sammanträden

Styrelsen har hållit 4 styrelsemöten. Årsstämma hölls den 9 juni 2009.

Organisationsanslutningar

SABO
Företaget är medlem i Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
FASTIGO
Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation
HBV
Husbyggnadsvaror HBV Ek Förening

Ägare

Sala kommun äger samtliga aktier i bolaget.

Vision, mål och affärsidé

Bolagets föremål och ändamål

Salabostäders bolagsordning beskriver företagets föremål och ändamål.

- "Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Sala kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslokaler och därtill hörande kollektiva anordningar"
- "Ändamålet med bolagets verksamhet är att med iakttagande av de kommunala självkostnads- och likställighetsprinciperna främja bostadsförsörjningen i kommunen"

Vision, fokuserade mål, anvisningar och ramar

Bolaget arbetar i enighet med beslut i KF § 45/2008 med en långsiktig ekonomisk, socialt och miljömässig hållbar utveckling. Detta är utgångspunkten för allt arbete i Sala kommun.

Mål

Målet med verksamheten är att vara Salas bästa fastighetsföretag med bra service.

De ekonomiska målen är att skapa en långsiktig ekonomi i företaget med god soliditet för att klara framtida samhällsförändringar och underhållsbehov samt att ge beslutad avkastning på ägarens satsade kapital.

Viktiga händelser under 2009

Hyresgästundersökning

Bolaget har under hösten gjort en stor hyresgästundersökning. Antal utskick var 1 391 stycken och svarsprocenten var 64,1 %. Hyresgästerna är inte helt nöjda med bolagets service såsom information, tryggheten i bostadsområdet och att få anmälda fel åtgärdade inom rimlig tid. Däremot är man väldigt nöjda med sin lägenhet och att vi håller rent och snyggt. Man är också väldigt nöjda med de allmänna utrymmena. Hyresgästundersökningen visar att bolaget ligger lite under snittet för allmännyttiga bostadsbolag.

Hissinstallation

Fältspaten 1 har fått ytterligare ett trapphus med hiss där samtliga lägenheter i berörd uppgång genomgått en omfattande renovering och uppfyller därmed ställda handikappkrav. Den första maj kunde de nyrenoverade lägenheterna på Johannesbergsgatan 1 A tas i bruk.

Nyproduktion

Den första april avslutades nyproduktionen av 36 lägenheter i en förtätning av kvarteret Fältspaten 1 med adress Johannesbergsgatan 11 A-C. Lägenheterna är modernt utformade och innehåller bl.a. diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare. Det har funnits vissa svårigheter att få huset fullt uthyrt.

Stamparen 1

Under 2009 slutfördes projektet på Dammgatan 3-5-7-15 med köksrenovering. Projektet startade 2006 och har bland annat innehållit renovering av avloppsstammar, utbyte av yttertak, nya elledningar och elcentraller, uppsättning av postboxar, nya kulvertledningar, tak över balkonger, renovering av badrum och kök.

Projekteringen av Dammgatan 9-11-13 avslutades under andra kvartalet 2009. Husen tillhör de äldsta i Salabostädernas innehav och behöver moderniseras inte minst ur miljö- och energisynpunkt. Husen, som har fem våningar, skall utöver genomgående modernisering, förses med hiss. Styrelsen fattade beslut i september att påbörja ombyggnation av hus 11.

Kunder och marknad

Bolagets marknad är Sala kommun med 21 499 (21 365) invånare. Befolkningsökningen uppgick 2009 till 134 personer. Antalet personer som flyttade in till kommunen under 2009 var 1 042 personer vilket kan jämföras med 894 personer under 2008. Antalet utflyttande från kommunen 2009 var 819 personer, att jämföra med 908 personer 2008.

Totala antalet lägenheter i flerbostadshus i kommunen är 4004, varav bolaget äger och förvaltar 2781 lägenheter vid 2009 års utgång (2746). Bolaget äger därmed ca 69 % av beståndet i flerbostadshus.

Av det totala bostadsbeståndet (10445) i kommunen utgör bolagets bostäder ca 25 %. Genom bolagets dominans på hyresrättsmarknaden har det en ledande och ansvarsfull roll.

Av lägenhetsbeståndet finns ca 200 lägenheter i kommunens ytterområden. De första lägenheterna uppfördes i början på 1950-talet i kvarteret Stamparen 1 och omfattade 141 lägenheter. Av bolagets lägenhetsbestånd uppfördes 1500 lägenheter under miljonprogrammet, det vill säga från början av 1960-talet och till mitten av 1970-talet. Under senare delen av 1980-talet och under 1990-talet byggdes och förvärvades 178 lägenheter i centrala Sala. Ytterligare 62 lägenheter har tillkommit genom nyproduktion under 2000-talet.

Bolaget har under året genomfört en stor hyresgästundersökning där kunderna värderar företagets insatser som hyresvärd. Alla som bor hos Salabostäder ska känna trygghet och trivsel. Bostadsmarknadens utveckling och kundernas behov följs kontinuerligt. Hyresgästundersökningen skapar en god grund för att fortsätta att ytterligare utveckla vår kundservice.

Hyror

Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen träffade parterna en överenskommelse från 1 januari 2009 avseende höjning av utgående hyror med 3 % för bostadslägenheter, garage, bilplatser samt lokaler. I den genomförda hyresgästundersökningen redovisar hyresgästerna att man är nöjd med hyressättningen.

För bostäderna med kallhyra, på Skogsvägen 2 i Hedåker, Islingbyvägen i Västerfärnebo samt Haga vägen 2-8 i Ransta, totalt 44 lägenheter, har hyran höjts med 1,5 % från 2009-01-01.

Uthyrning

De senaste fem årens utveckling av vakanta lägenheter och varierad befolkningens mängd:

	2005	2006	2007	2008	2009
Vakanser, antal	64	49	8	4	25
Vakanser, %	2,4	1,8	0,3	0,15	0,9
Hyresförluster, tkr	7.160	8.146	3.279	3.852	7.557
Befolkning	21 446	21 360	21 412	21 365	21 499
Ungdomskontrakt	16	4	2	0	0
* infört 98.04.15					

Styrelsen beslutade 2002 att inga nya kontrakt med ungdomrabatter tecknas.

Marknadsinsatser

Bolaget har under året tillsammans med Sala kommun, Sala-Heby Energi AB, Sala Silvergruva AB gjort en satsning på annonser i Nolltvå24, en tidning som delas ut till i stort sett alla hushåll i Sala och Heby kommun. Övrig marknadsföring har förmedlats genom vår hemsida.

Bolaget erbjuder fast internetuppkoppling till hyresgästerna genom samarbete med Sala-Heby Energi AB. Hyresgästerna har också möjlighet att teckna avtal genom Com-Hem som ombesörjer bolagets TV-kanaler i det digitala nätet.

Organisation

Personal

Vid verksamhetsårets slut hade bolaget 35,05 årsarbetare.

	Heltid		Deltid	
	2009	2008	2009	2008
Tjänstemän	7	7	1,55	1,55
Fastighetsskötare	15	15	0,5	0,5
Reparatörer	11	11	-	-
	33	33	2,05	2,05

Fördelning män/kvinnor

	Män		Kvinnor	
	2009	2008	2009	2008
Tjänstemän	2	2	6,55	6,55
Fastighetsskötare	9,5	10,5	6	5
Reparatörer	11	11	-	-
	22,5	23,5	12,55	11,55

Kompetensutveckling

Utbildningar under 2009

- SPP Pension och försäkring
- Förvaltarutbildning
- Eco-driving
- Lastsäkringsutbildning

28 personer har deltagit i delar av utbildningarna under året.

Arbetsmiljö och friskvård

Samtliga anställda i bolaget erbjuds en hälsokontroll vart tredje år. Bolaget erbjuder också sina anställda aktiviteter som badminton, bowling, tennis samt träning på Nautilus och Esplanadens gym. 28 anställda har på något sätt deltagit i dessa erbjudanden under året.

Ekonomi

Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen kommer hyrorna att höjas med 2,8 % fr.o.m. 2010-01-01. Strategigruppen har fört diskussioner om bl.a. vilka åtgärder som kan behöva vidtagas för att minska kostnaderna för vattenskador mm samt en översyn av organisationen för reparationer och nyttjande av externa entreprenörer för service och underhåll. Med vidtagna ekonomiska åtgärder bedömer styrelsen och företagsledningen att bolagets ekonomi för 2010 är tryggad.

Kvalitetspolicy

Styrelsen har tagit beslut om en kvalitetspolicy. Helhetssynen på kvalitet omfattar såväl våra lägenheter som köpta tjänster och material. Kontinuerlig utveckling, korta beslutsvägar och väl utarbetade rutiner för kvalitetsstyrning, där alla tar ansvar i samverkan, ska ge bolaget nöjda kunder.

Miljö

Miljöpolicy

Bolagets miljöpolicy är vägledande för samtliga anställda i det dagliga arbetet och ställer krav på ett aktivt engagemang i miljöfrågor. Verksamheten skall anpassas till ekologiskt sunda system och därigenom skapa en uthållig och god livsmiljö för hyresgäster och andra som vistas i företagets områden. Kretsloppstänkande och resurssnåla lösningar skall beaktas i all verksamhet som företaget bedriver. Bolagets miljöarbete är i linje med kommunens arbete med miljöfrågor.

En miljö- och kvalitetssäkring av hela verksamheten är ständigt pågående.

Miljödeklarerade fastigheter

Bolagets samtliga fastigheter är miljödeklarerade. Inventeringen finns samlad på bolagets huvudkontor där våra hyresgäster kan se vilka material som finns i respektive fastighet.

Inventeringen har också medfört en smidighet vid till- och ombyggnation då detta är ett myndighetskrav att vid ombyggnationsåtgärder redovisa fastighetens materialinnehåll. En årlig revidering av miljöinventeringen utförs på åtgärdade fastigheter.

Minska mängden avfall

Arbetet med att använda miljöanpassat material är ständigt pågående och är alltid ett krav på bolaget och våra entreprenörer. Bolaget har ett 20-tal egna miljöbodrar där minst elva fraktioner sorteras. Bolaget har till 80 % intern hantering av den sammanlagda mängden hushållsavfall. Avfallet samlas centralt i containers för vidare transport till Vafab i Västerås.

Sorterat avfall hos bolaget i kilo 2009 är enligt nedan.

	2009	2008
Hushållssopor	312 140 kg	303 290 kg
Bioavfall	187 885 kg	178 810 kg
Tidningar	125 200 kg	121 600 kg
Glas	58 600 kg	55 400 kg
Porslin, lampor	6 175 kg	5 950 kg
Plåt	5 860 kg	5 580 kg
Hårdplast	9 620 kg	8 550 kg
Mjukplast	10 540 kg	8 820 kg
Småbatterier	2 115 kg	2 065 kg
Pappersförpackningar	75 950 kg	60 280 kg
TOTALT	794 085 kg	750 345 kg

Det som förut kallades komposterbart avfall heter nu bioavfall. Det blir inte längre jord av matresterna utan i stället biogas som bl.a. används som fordonsbränsle. Dessutom bildas en rest som används som gödning för åkermark. Vafab Miljö behandlar all bolagets bioavfall.

Bolaget har för avsikt att se över hela avfallshanteringen under 2010.

Energihushållning

Fjärrvärme utgör basen i företagets energikonsumtion. Uppvärmningen av bostäderna i centrala Sala sker till största delen med fjärrvärme från Sala-Heby Energi AB. Nästan alla övriga fastigheter uppvärms med biobränsle.

Som Salas klart största bostadsbolag har Sala-bostäder ett stort ansvar att bidra till minskad klimatpåverkan. Under 2009 har Salabostäder antagit SABOS energiutmaning att minska energiförbrukningen med 20 % från 2007 års förbrukning till 2016. Detta innebär att Salabostäder intensifierar arbetet för att minska energianvändningen i beståndet.

Energideklarationer

Bolaget har under 2009 energideklarerat ett stort antal fastigheter. Därmed är samtliga fastigheter energideklarerade.

I samarbete med HESAB, ett helägt bolag i SHE-koncernen, har bolaget och Hyresgästföreningen haft

nöjet att erbjuda samtliga hyresgäster att till en reducerad avgift göra en bedömning av hyresgästens energianvändning.

Fastigheter, investeringar och finansiering

Fastigheter

Bolaget har tidigare genomfört en värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen har skett på ett enhetligt sätt med en värderingsmetod baserad på fastighetersnas driftnetto. Värderingen påvisade inte några väsentliga över- eller undervärden varför bolaget i årets bokslut inte genomför några upp- eller nedskrivningar av fastigheternas bokförda värden.

Investeringar

Under året har en nyproduktion av 36 lägenheter i kvarteret Fältspaten 1 avslutats.

Hissinstallation och anpassning av lägenheter på Johannesbergsgatan 1 A har genomförts.

Renoveringen av kvarteret Stamparen 1 kommer att pågå ytterligare under minst en tvåårsperiod med en totalrenovering av tre punkthus på Dammgatan 9, 11 och 13.

Totala investeringar 2009 är 37.174 tkr (63.260 tkr) varav maskiner och inventarier 63 tkr (0 tkr).

Underhåll

Bolagets långsiktiga plan för planerat underhåll följs, dock med någon förskjutning. Under året utfördes underhåll för 24.301 tkr (19.734 tkr). Det fördelar sig på lägenhetsunderhåll 13.783 tkr (13.754 tkr) och övrigt underhåll 10.518 tkr (5.980 tkr).

Planerat underhåll under året har bl.a. utförts på följande fastigheter:

Fastighet

Skrået 4, Murargränd, Målargränd
Jakobsberg 3, Jakobsbergsgatan
Knostret 1, Strandvägen
Stamparen 1, Dammgatan
Sätrabrunn, Enebacksvägen,
Granvägen
Jakobsberg 4, Jakobsbergsgatan
Islingby, Islingbyvägen
Fältspaten 1, Johannesbergsgatan
Kaplanen, Drottninggatan

Åtgärd

Renovering tak
Byte entréportar
Renovering fönster
Målning trapphus
Målning fönster
Målning trapphus
Utvändig målning
Målning carportar
Modernisering hiss

Finansiella risker

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy, systematisk kreditbedömning samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde hos Globen Försäkringar fr.o.m. 2009-04-01 (Länsförsäkringar t.o.m. 2009-03-31) och skadedjursförsäkring är tecknad hos Anticimex.

Finansiering/Likviditet

Bolaget har antagit en finanspolicy där bolaget skall eftersträva att binda lånen till fast ränta. Minst 50 % av lånestocken skall ha en längre räntebindningstid än 6 månader.

Räntebindning till	Lånebelopp	Andel av lån %
Rörligt/3mån	291.994	52%
2010	96.320	17%
2011	70.499	13%
2012	36.838	7%
2013	21.508	4%
2014	36.128	7%
	<u>553.287</u>	<u>100%</u>

Genomsnittsräntan för 2009 var 2,95 % (4,64 %).

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter skatt är minus 1.318 tkr, vilket är 1.794 tkr sämre än föregående år och 2.199 tkr lägre än budget vilket till största delen beror på ökade kostnader för städning, snöröjning, reparationer och vattenskador samt mindre hyresintäkter än budgeterat. Ombyggnationen av Stamparen 1 som påbörjades 2006 och avslutades 2009 belastar resultatet med 1.246 tkr. Uppskjuten skatt på 1.013 tkr belastar också årets resultat.

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Förslag till vinstdisposition

Till årstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	27.569.360,12
Årets förlust	- 1.317.941,14
	<u>26.251.418,98</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägarna utdelas	318.000,00
att i ny räkning överförs	<u>25.933.418,98</u>
	26.251.418,98

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet med 0,04 % från 7,12 till 7,08 procent. Soliditeten är mot bakgrund av bolagets verksamhet fortsatt betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Resultaträkning

	Not	2009	2008
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	155.994	151.604
Aktiverat arbete för egen räkning		1.618	938
Övr förvaltningsintäkter	3	1.335	841
<i>Summa nettoomsättning</i>		158.947	153.383
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 5, 8	- 103.558	- 95.722
Underhållskostnader	6	- 24.301	- 19.734
Fastighetsskatt		- 4.096	- 3.542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 11.188	- 10.630
<i>Summa fastighetskostnader</i>		- 143.143	- 129.629
Bruttoresultat		15.804	23.754
Övriga ränteintäkter		18	268
Statliga bostadsbyggn. subv. (räntebidrag)		168	222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16.295	- 23.711
Summa resultat från finansiella investeringar		- 16.109	- 23.221
Resultat efter finansiella poster		- 305	533
Skatt på årets resultat	9	- 1.013	- 57
Årets förlust/vinst		- 1.318	476

Balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	604.190	523.477
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	50	100
Inventarier	12	6	24
Pågående ny- och ombyggnader	13	7.859	64.114
		<u>612.105</u>	<u>587.715</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier och andelar	14	70	70
		<u>70</u>	<u>70</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>612.175</u>	<u>587.785</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar	15	1.211	982
Övriga fordringar	16	2.315	2.060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1.083	1.809
		<u>4.609</u>	<u>4.851</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>20.204</u>	<u>1.016</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>24.813</u>	<u>5.867</u>
Summa tillgångar		<u>636.988</u>	<u>593.652</u>

	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder	1		
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (10.247 st aktier med kvotvärde 1.000 kr)		10.247	10.247
Reservfond		8.900	8.900
		19.147	19.147
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		27.569	27.491
Årets förlust/vinst		- 1.318	476
		26.251	27.967
<i>Summa eget kapital</i>		45.398	47.114
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder		5.605	4.592
<i>Summa avsättningar</i>		5.605	4.592
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	546.885	505.712
<i>Summa långfristiga skulder</i>		546.885	505.712
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	6.394	5.276
Leverantörsskulder		17.084	18.119
Övriga kortfristiga skulder		833	330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	14.789	12.508
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		39.100	36.233
Summa eget kapital och skulder		636.988	593.652
Ställda säkerheter	21	277.745	266.745
Ansvarsförbindelser	22	260	239

Kassaflödesanalys

	2009	2008
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	15.804	23.754
Avskrivningar	11.188	10.630
Utrangeringar	1.596	0
Erhållen ränta	186	490
Erlagd ränta	- 16.296	- 23.711
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringen av rörelsekapital</i>	12.478	11.163
Ökning/minskning av fordringar	242	933
Ökning/minskning av leverantörsskulder	- 1.035	1.667
Ökning/minskning av kortfristiga rörelseskulder	2.784	248
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	14.469	14.011
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	- 37.174	- 63.260
Avyttring av anläggningstillgångar	0	0
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	- 37.174	- 63.260
Finansieringsverksamheten		
Upptaget lån/kredit	126.341	33.173
Amortering av skuld	- 84.050	- 5.235
Utbetald utdelning	- 398	- 500
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	41.893	27.438
<i>Årets kassaflöde</i>	19.188	- 21.811
<i>Likvida medel vid årets början</i>	1.016	22.826
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	20.204	1.016

Noter

Not. 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med uppställningsformen i Redovisningsrådets rekommendation nr 7, avseende indirekt kassaflöde. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Vid värdering av fastigheterna tillämpas SABOs rekommendation om nedskrivning av fastigheter. Detta innebär att värderingen har skett på ett enhetligt sätt med en värderingsmodell baserad på fastigheternas driftnetto.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt görs i sin helhet enligt balansräkningsmetoden på alla temporära differenser som uppkommer mellan det skattemässiga värdet och det redovisade värdet på tillgångar och skulder. Den huvudsakliga temporära differensen uppkommer från avskrivningar på byggnader och underskottsavdrag. En skattesats om 26,3 % har använts vid beräkningen av uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattningen det är troligt att framtida skattemässiga resultat kommer att kunna kvittas mot de temporära skillnaderna.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Vid större underhållsåtgärder används metoden för redovisning av reservdelar i enlighet med Bokföringsnämndens uttalande BFN U 90:13. De ersatta delarna uträknas till bokfört värde och underhållsåtgärderna aktiveras. Avskrivning sker efter bedömning av åtgärdernas nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av tillgångar. Följande avskrivningssatser tillämpas:

Inventarier	20%
Maskiner	20%
Kabel-TV installation	10%
Byggnader	1,5%
Större underhållsåtgärder	3%

Värdering av tillgångar och skulder

- Fordringar har värderats till det belopp varmed de beräknas inflyta.
- Skulder har värderats enligt högsta värdets princip. Periodisering har skett i enlighet med god redovisningssed.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal redovisas, oavsett om de är finansiella eller operationella, som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Not. 2 Hyresintäkter inkl outhyrda objekt

	2009	2008
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Bostäder	148.090	142.238
Lokaler	12.665	10.764
Övrigt	5.244	4.928
Avgår rabatter (underhållsrabatter)	- 2.448	- 2.473
Summa	163.551	155.457
<i>Avgår outhyrda objekt</i>		
Bostäder	- 6.197	- 2.853
Lokaler	- 828	- 593
Övrigt	- 532	- 407
Summa	- 7.557	- 3.853
Summa	155.994	151.604

Not. 3 Övriga förvaltningsintäkter

El	266	252
Övr förvaltningsintäkter	1.069	589
Summa	1.335	841

Not. 4 Driftkostnader

Fastighetsskötsel och städ	16.397	16.654
Reparationer	19.954	17.537
Taxebundna kostnader	20.298	19.152
Uppvärmning	23.246	22.243
Administration	9.590	10.639
Övriga driftkostnader	13.918	9.343
Summa	103.403	95.568

Not. 5 Ersättning till revisorer

Revisionsuppdrag	134	109
Andra uppdrag	21	45
Summa	155	154

Not. 6 Utgifter för årets underhållsåtgärder

Lägenhetsunderhåll	13.783	13.754
Övrigt underhåll	10.518	5.980
Summa underhållsåtgärder	24.301	19.734

Not. 7 Planenliga avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	11.057	10.319
Maskiner	113	276
Inventarier	18	35
Summa planenliga avskrivningar	11.188	10.630

Not. 8 Medelantalet anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor och män har uppgått till

	2009	2008
Administrativ personal	6,55	6,55
Fastighetsskötare	6	5
Totalt antal kvinnor	12,55	11,55
Administrativ personal	2	2
Fastighetsskötare	9,5	10,5
Reparatörer	11	11
Totalt antal män	22,5	23,5
Totalt	35,05	35,05

Löner och ersättningar har uppgått till

Styrelsen och verkställande direktören	969	803
Övriga anställda	11.605	11.254
Allmän visstidsanställning	938	1.035
Totala löner och ersättningar	13.512	13.092

Sociala avgifter enligt lag och avtal	4.245	4.328
Pensionskostnader, varav för styrelse 0 tkr (0 tkr) och verkställande direktören 251 tkr (235 tkr)	1.082	985

Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader 18.839 18.405

Kapitalförsäkring avseende direkt pension har utbetalats med 225 tkr.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2009		2008	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	18	78 %	18	78 %
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	1	100 %	1	100 %

<i>Sjukfrånvaro</i>	2009-01-01-2009-12-31	2008-01-01-2008-12-31
Total sjukfrånvaro	5,48 %	4,77 %
- långtidssjukfrånvaro	46,18 %	49,08 %
- sjukfrånvaro för män	3,00 %	2,65 %
- sjukfrånvaro för kvinnor	9,94 %	9,07 %
- anställda - 29 år	8,26 %	12,23 %
- anställda 30 - 49 år	3,30 %	2,38 %
- anställda 50 år --	8,04 %	6,98 %

Not. 9 Skatt på årets resultat

	2009-12-31	2008-12-31
Uppskjuten skatt	1.013	57
Summa	1.013	57

Not. 10 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	706.312	685.665
Årets förändringar		
- Investeringar	93.366	20.650
- Försäljningar o. utrangeringar	-5.420	- 3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	794.258	706.312
Ingående avskrivningar	- 182.835	- 172.516
Årets förändringar		
- Avskrivningar	- 11.057	- 10.319
- Försäljningar o. utrangeringar	3.824	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 190.068	- 182.835
Utgående restvärde enligt plan	<u>604.190</u>	<u>523.477</u>
Utgående bokfört värde byggnad	584.647	503.934
Utgående bokfört värde mark	19.543	19.543
	<u>604.190</u>	<u>523.477</u>
Taxeringsvärden	<u>836.803</u>	<u>772.130</u>

Not. 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5.172	5.185
Årets förändringar		
- Inköp	63	0
- Försäljningar och utrangeringar	- 39	- 13
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5.196	5.172
Ingående avskrivningar	- 5.072	- 4.808
Årets förändringar		
- Avskrivningar	- 113	- 277
- Försäljningar och utrangeringar	39	13
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 5.146	- 5.072
Utgående restvärde enligt plan	<u>50</u>	<u>100</u>

Not. 12 Inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1.911	1.911
Årets förändringar		
- Inköp	0	0
- Försäljningar och utrangeringar	- 293	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1.618	1.911
Ingående avskrivningar	- 1.887	- 1.852
Årets förändringar		
- Avskrivningar	- 18	- 35
- Försäljningar och utrangeringar	293	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 1.612	- 1.887
Utgående restvärde enligt plan	<u>6</u>	<u>24</u>

Not. 13 Pågående ny- och ombyggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående nedlagda kostnader	64.114	21.501
Under året nedlagda kostnader	36.923	61.450
Under året betald ränta	188	267
Under året genomförda omfördelningar	- 93.366	- 19.104
<i>Utgående nedlagda kostnader</i>	<u>7.859</u>	<u>64.114</u>

Not. 14 Andelar i intresseföretag

	Antal andelar	Kvot värde	Bokfört värde
SABO Byggnadsförs AB	70	1	70
<i>Summa</i>			<u>70</u>

Not. 15 Hyres- och kundfordringar

	2009-12-31	2008-12-31
Hyresfordringar	718	557
Kundfordringar	493	425
<i>Summa</i>	<u>1.211</u>	<u>982</u>

Not. 16 Övriga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
HBV	2.242	2.060
Fastighetsskatt	5	0
Övrig fordran	68	0
<i>Summa</i>	<u>2.315</u>	<u>2.060</u>

Not. 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntebidrag	18	10
Retroaktiv momsfordran	0	300
KabelTV	0	464
Övriga förutbetalda kostnader	1.065	1.035
<i>Summa</i>	<u>1.083</u>	<u>1.809</u>

Not. 18 Förändring av eget kapital

Bundet eget kapital	2009-12-31	2008-12-31
<u>Aktiekapital</u>		
Belopp vid årets ingång	10.247	10.247
Belopp vid årets utgång	10.247	10.247
<u>Reservfond</u>		
Belopp vid årets ingång	8.900	8.900
Belopp vid årets utgång	8.900	8.900
<i>Summa bundet eget kapital vid årets utgång</i>	<u>19.147</u>	<u>19.147</u>
Fritt eget kapital		
Belopp vid årets ingång	27.967	27.991
Utdelning	- 398	- 500
Årets resultat	- 1.318	476
<i>Summa fritt eget kapital vid årets utgång</i>	<u>26.251</u>	<u>27.967</u>

Not. 19 Upplåning

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Räntebärande skulder</i>		
<u>Långfristiga</u>		
Skulder till kreditinstitut	546.885	505.712
<u>Kortfristiga</u>		
Skulder till kreditinstitut	6.394	5.276
<i>Summa räntebärande skulder</i>	<u>553.279</u>	<u>510.988</u>

Förfallotider

<u>Långfristiga skulder med löptid över 5 år</u>		
Skulder till kreditinstitut	521.309	484.608
<i>Summa</i>	<u>521.309</u>	<u>484.608</u>

Not. 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

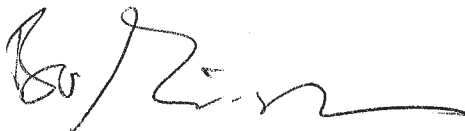
	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntor	1.260	2.096
Upplupna semesterlöner	477	596
Upplupna sociala avgifter	524	443
Förutbetalda hyror	11.312	8.125
Upplupen moms	548	475
Övriga poster	668	773
<i>Summa</i>	<u>14.789</u>	<u>12.508</u>

Not. 21 Ställda säkerheter

	2009-12-31	2008-12-31
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	277.745	266.745
<i>Summa ställda säkerheter</i>	<u>277.745</u>	<u>266.745</u>

Not. 22 Ansvarsförbindelser

	2009-12-31	2008-12-31
FASTIGO	260	239
<i>Summa ansvarsförbindelser</i>	<u>260</u>	<u>239</u>



Bo Ericsson



Ulf Holmquist, VD



Hans Ejansbo



Bo Kiblstrom



Inger Ibohm



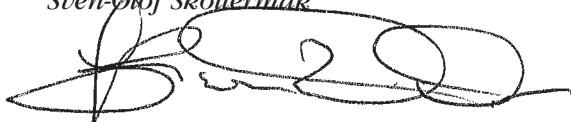
Maila Pettersson



Sven-Olof Sköllermark



Åke Johansson



Sven Viklund



Kerstin Vindabl-Jansson

Min revisionsberättelse har avgivits 23 mars 2010.



Peter Söderman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Salabostäder Aktiebolag för år 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions-sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

Jag tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 23 mars 2010



Peter Söderman
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Jag har granskat verksamheten i Salabostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2009.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisions-sed i kommunal verksamhet.

Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att med en hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de direktiva bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger.

Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Jag känner dock en viss oro avseende bolagets situation framgent. Bolagets ekonomi påvisar små marginaler för att kunna hantera högre räntekostnader, större hyresbortfall eller ökade driftskostnader utifrån bolagets behov av underhållsåtgärder i sitt fastighetsbestånd.

Sala den 31 mars 2010



Glenn Andersson
Av fullmäktige i Sala kommun utsedd lekman-revisor

Fastighetsområdenas resp färdigställningsår, anskaffningsvärde, värde- minskning, bokförda restvärde samt taxeringsvärde 2009.12.31. Tkr

Fastighetsområde	Färdigställ- ningsår	Anskaffnings- värde, mark	Anskaffnings- värde, byggn	Värde- minskning	Bokfört restvärde	Tax.värde
Stamparen 1	51	58	32 547	1 947	30 658	33.992
Ekeby 2	58	26	698	543	181	3.600
Aftern 7	59	170	16.067	5.951	10.286	28.411
Sligen 1	59	37	4.559	1.386	3.210	6.112
Åkra 2	62	34	2.987	1.545	1.476	12.022
Åkra 3	63	30	2.573	1.663	940	11.076
Stöten 1	64	62	4.430	2.237	2.255	18.668
Knostret 1	64	45	3.369	1.639	1.775	13.491
Stöten 2	65	64	8.765	4.006	4.823	24.998
Myntet 1	66	93	7.830	3.848	4.075	32.127
Berget 1	67	93	6.835	3.672	3.256	28.144
Fältspaten 1	68, 09	180	103.421	8.135	95.466	39.935
Dolomiten 2	68	298	4.958	2.850	2.406	20.877
Jakobsberg 2	69	117	7.975	3.278	4.814	26.622
Jakobsberg 3	73	298	9.736	4.135	5.899	23.790
Jakobsberg 4	69	99	10.493	3.287	7.305	27.862
Kärrbäcksbo 5:1	64	125	1.455	1.260	320	2.028
Kumla Klockargården 1:9	66	156	122	191	87	1.364
Kärrbäcksbo 1:49	70	260	381	329	312	1.382
Kärrbäcksbo 1:50	70	208	508	501	215	2.764
Bryggeriet 1	71	980	77.379	16.465	61.894	63.508
Kranen 1	83	70	305	305	70	838
Stamparen 3	61	190	499	162	527	8.330
Stamparen 5	61	140	6.148	957	5.331	9.710
Stögaren 5	75	206	7.598	2.500	5.304	30.179
Skråret 2	76	345	26.063	7.641	18.767	37.622
Skråret 3	77	378	22.031	7.489	14.920	41.564
Skråret 4	78	342	24.474	8.328	16.488	39.240
Sala Butiken 1	76	216	2.223	52	2.387	1.182

Fastighetsområde	Färdigställningsår	Anskaffningsvärde, mark	Anskaffningsvärde, byggn	Värde-minskning	Bokfört restvärde	Tax.värde
Sätra 1:66	83	270	3.273	1.285	2.258	2.019
Sätra 1:96	83	312	706	706	312	1.832
Möklinta Prästg 2:12	83	416	532	752	196	2.239
Möklinta Prästg 1:30	83	120	5.230	1.824	3.526	1.988
Hedåker 10:5	83	130	263	326	67	1.180
Färnebo Klockargård 1:20	83	63	399	340	122	707
Färnebo Prästgård 1:31	83	260	534	534	260	1.480
Färnebo Prästgård 2:2	83	22	1.488	1.488	22	1.123
Sand 1:27	83	624	1.366	1.410	580	4.055
Hedåker 5:8	88	99	3.229	1.082	2.246	1.923
Kaplanen 1	85	780	35.182	11.138	24.824	27.255
Krigsfången 6		200	1.728	1.063	865	3.031
Ortdrivaren 6	85	80	491	341	230	1.051
Färgaren 9	85	229	4.931	1.613	3.547	3.475
Täljstenen 5	89	330	31.415	9.412	22.333	16.428
Kärrbäcksbo 7:1	68	232	4.744	1.324	3.652	3.615
Disponenten 1	87	95	3.032	967	2.160	3.519
Kristina 4:241	86	92	2.463	929	1.626	5.326
Gruvdrängen 10	87	83	19.251	6.088	13.246	13.990
Gruvdrängen 16	87	300	668	232	736	3.939
Rotekarlen1	91	737	30.673	8.774	22.636	15.952
Klampenborg 2	93	792	56.603	13.802	43.593	28.717
Islingby 2:13	93	287	15.955	3.826	12.416	3.172
Vargen 1	94	207	56.849	13.650	43.406	22.674
Borgmästaren 16	99	2.404	24.978	3.698	23.684	19.820
Konstmästaren 12	99	2.513	25.426	3.717	24.222	32.754
Smeden 18	99	546	10.964	1.470	10.040	6.293
Stadsträdgården 3 o. 4	06	2.000	35.912	1.975	35.937	17.808
		19.543	774.714	190.068	604.189	836.803

Bostadslägenheternas antal, yta och hyra per m² inkl. lägenhetsunderhåll uppdelade efter fastighetsområde 2009

Fastighets- område	Antal lägenheter					Samtliga bostäder		Medel bly per m2	Årshyra	Lokaler		Garage		P-plats	
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Antal			Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
Stamparen 1	9	89	37	6			141	8815,5	774	29	826,5	32	576,0		
Ekeby	4	4	8				16	944,2	772	1	10,9	4	77,4		
Aftern-Sligen	1	100	24	2			127	7846,4	875	4	131,2	30	550,7		
Åkra	146	233	369	52	1		801	53082,9	826	49	1666,8	108	1773,8		76
Jakobsberg 2-4	48	106	68				222	13601,2	784	17	200,0				30
Ransta	12	28	19	1			60	3617,5	737	6	135,3	3	46,0		23
Kumla	4	2					6	266,0	651	1	13,5				
Bryggeriet	80	79	54	2			215	12614,2	843	56	3080,5	40	612,0		22
Jakobsberg 3	18	40	23	6			87	5703,9	787	2	161,3	10	180,0		10
Stamparen 3-5	28	31	9	9	3		80	4520,5	790	5	89,9	10	202,0		10
Stigaren	26	32	24	6			88	5654,0	803	4	354,1				72
Dalhem	12	63	158		86		319	27148,5	804	3	204,7	177	2674,2		1
Kranen		2	2				4	282,0	755						4
Västerfärnebo m fl	54	55	22	3			134	7536,2	779	3	345,0	54	810,0		20
Kaplanen	5	41	6				52	3143,0	821	1	1200,0				6
Krigsfången	4	8	2				14	787,0	780	1	15,0				8
Färgaren 9			5				5	384,0	849	1	360,0				3
Ortdrivaren 6	2	2	2				6	280,0	809			1	24,0		
Gruvdrängen 10	5	14	8	6			33	2485,0	825	2	762,0				23
Strömsbacka		4			1		5	385,0	603						
Strå		1	1	4			6	681,4	747	1	15,5	2	30,0		
Salberga bost.		16					16	880,0	731			10	200,0		
Gruvdrängen 16	6	6		6	2		14	830,3	767						4
Täljstenen	14	23	6	6			49	3341,8	865	11	337,1				38
Rotekarlen		28	6	1	2		37	2631,5	872						30
Klampenborg	18	22	16	4			60	4584,0	1.035	2	445,0				13
Vargen		30	10	20			60	4940,0	955						21
Konstmästaren 12	3	38	13	23	3	1	81	6141,8	756	19	1295,6	30			25
Borgmästaren 16	7	10					17	880,4	845	11	5091,4	20			
Smeden 18							0			8	1940,6				
Stadsträdgården	506	1119	902	155	98	1	2781	185921,6	1.120	237	18681,9	531	7756,1		465
							26	1.913,4	73,5						26



Salabostäder AB Box 63, 733 21 Sala