

Årsredovisning 2006



VD har ordet **2** Förvaltningsberättelse **3** Resultaträkning **11**

Balansräkning **12** Kassaflödesanalys **14**

Noter **15**

Vd har ordet...

Bolaget har en mycket viktig roll i att medverka till att Karlskoga får en attraktiv bostadsmarknad. Genom en attraktiv bostadsmarknad skapas förutsättningar också för en positiv utveckling av befolkningstillväxten i Karlskoga. Därför är det angeläget att Hyresbostäder fortsätter sitt arbete med en omstrukturering av bolagets fastighetsbestånd.

Av våra ägardirektiv framgår bl a

- att bolaget skall minska vår andel av den totala bostadsmarknaden.
- att bolaget aktivt skall skapa goda och trygga boendemiljöer.
- att bolaget skall tillhandahålla attraktiva och prisvärda lägenheter.
- att bolaget långsiktigt skall konsolidera sig.

Dessa ägardirektiv har legat till grund för arbetet under några år och också till grund för de av styrelsen fastställda strategierna för de närmaste 5 åren.

Arbetet kommer nu att inriktas på att renodla fastighetsbeståndet till i huvudsak bostäder i funktionella förvaltningsenheter, att fortsätta det påbörjade omstruktureringsarbetet och att bedriva en effektiv fastighetsförvaltning som skapar goda och trygga boendemiljöer.

Under 2006 har ombyggnationen till 50 + boende på Värmlandsvägen tagit full fart. I takt med att lägenheterna i ordningställs hyrs de ut. De har mottagits mycket positivt på marknaden. Ombyggnationen fortsätter på Värmlandsvägen 5-9 men nu även i större omfattning på Värmlandsvägen 6. Utvecklingen av de äldres boende är och kommer att vara prioriterad. Under 2006 har trygghetsarbetet fortsatt. Ett arbete som hela tiden pågår. Det är angeläget att bolaget kan erbjuda goda och trygga bostadsmiljöer. Ofta är det ett nära samband mellan de äldres boende och trygghetsfrågor. Trygghetsarbetet fortsätter genom våra bovårdars insatser och genom åtgärder av mer teknisk karaktär ute i bostadsområdena.

För att vara en attraktiv hyresvärd har vi också utvecklat våra mervärden i boendet. Förutom alla aktiviteter och erbjudande har nu bolaget inför 60 årsjubileet 2007 köpt två bostadsrätter i Säfsen. Nu kan våra hyresgäster till reducerat pris hyra ett prisvärt boende i Säfsen såväl vintertid som sommartid med stora möjligheter till rekreation. Detta är ett sätt att kunna skapa ett mervärde för våra hyresgäster i sitt boende.

För att bolaget skall kunna utvecklas måste vi också fortsätta att avveckla överskottet av lägenheter. Under året har vi både sålt bort lägenheter samtidigt som vi rivit andra.

Vi uppskattar att bolaget de senaste 5 åren minskat sin andel av den totala bostadsmarknaden från ca 22 % till ca 17 %.

Genom de omstrukturingsåtgärder som vidtagits kan bolaget redovisa en lägre vakansgrad på bostäder än budgeterat och ett lägre hyresbortfall med ca 2 miljoner kr. Även uthyrningen av lokaler har varit positiv och vi har flera nytecknade avtal under 2006. Även om intäktsidan varit mer gynnsam än budgeterat så har bolaget haft stora extraordinära kostnader såsom nedskrivningar och rivningskostnader om ca 27 miljoner kr. Vårt negativa resultat om ca 19 miljoner för 2006 är ett direkt resultat av detta. Trots detta har vi kunnat amortera av 47 miljoner kr på vår låneskuld som en följd av ett mycket positivt kassaflöde.

Trots negativt resultat ser framtiden ljus ut. Vi går in i ett nytt skede av bolagets utveckling samma år som bolaget firar 60 år. I 60 år har bolaget varit en betydande aktör på marknaden. Åren har präglats av såväl medgång som motgång. Just därför känns det extra bra att nu kunna gå in i en aktiv utvecklingsfas i bolagets historia.

Ett uppdrag som innebär att vi ska fortsätta att vara en aktiv och engagerad aktör på bostadsmarknaden i Karlskoga genom att erbjuda attraktiva bostäder i en god och trygg miljö.

Vi hyser också förhoppningar om att vi under de närmaste åren även skall kunna erbjuda en mindre andel av nyproducerade hyreslägenheter.

Avslutningsvis vill jag tacka både styrelse och personal som på olika sätt bidragit med sin kunskap till bolagets positiva utveckling.

Ann-Christine Kvist
Verkställande direktör

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge följande årsredovisning:

Förvaltningsberättelse

Ägare

Hyresbostäder i Karlskoga AB (556046-8885) är ett av Karlskoga kommun helägt företag.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under räkenskapsåret:

Ordinarie ledamöter

Rolf Lindberg, ordförande
Jan Stureborg, vice ordförande
Lennart Wallin
Kerstin Bergström
Kenneth Andersson
Jan-Peter Jonsson

Suppleanter

Alf Rosberg
Lawrence Bishop

Personalrepresentant

Stefan Hagström (SKTF)

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls den 31 maj 2006.

Verkställande direktör

Under året har Ann-Christine Kvist varit förordnad som bolagets verkställande direktör.

Revisorer

Ordinarie

Mattias Eriksson, KPMG auktoriserad revisor.

Suppleant

Caroline Depui, KPMG, auktoriserad revisor.

Lekmannarevisorer

Mats Lindqvist
Ulf Wilén

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO samt Fastighetsarbetsgivarens organisation, Fastigo. Dessutom är företaget delägare i Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.

2006

Verksamheten

Året har framförallt präglats av det fortsatta arbetet med att anpassa bolagets utbud av bostäder och lokaler till den marknad som finns i Karlskoga. Samtidigt arbetar

bolaget hela tiden på olika sätt med att nå ett långsiktigt bra utfall för bolaget även om det som under 2006 leder till ett negativt resultat. Det negativa rörelseresultatet är en direkt följd av den omstrukturering av bolagets fastigheter som pågår.

Strategi

Bolaget har sedan tidigare fastställt en omstruktureringsplan för bolaget att gälla fram till 2010. Syftet är att anpassa utbudet av bostäder till den minskade efterfrågan samtidigt som utbudet av lägenheter till sin struktur och läge, inte alltid motsvarar kundernas önskemål. Omstruktureringsplanen har nu utvecklats att ligga till grund för en långsiktig strategisk affärsplan för bolaget med tydliga mål för verksamheten. Affärsplanen kommer att ligga till grund för verksamheten under åren 2007-2011.

Det övergripande målet för verksamheten är alltså att nå en långsiktig ekonomisk stabilitet i bolaget där varje fastighetsområde skall kunna generera ett positivt resultat.

Bolaget kommer därför de närmaste fem åren att arbeta efter följande strategier:

- ✓ att renodla fastighetsbeståndet till att omfatta fastigheter med i huvudsak bostäder i förvaltningsfunktionella enheter.
- ✓ att fortsätta med omstruktureringsarbetet genom
 - att utveckla våra fastigheter/områden till efterfrågade produkter.
 - att fortsätta att anpassa utbudet av lägenheter till efterfrågan.
- ✓ att bedriva en effektiv fastighetsförvaltning.
- ✓ att nyproducera ett mindre antal lägenheter i centrala och sjönära lägen.

Hyresbostädernas marknad

Under 2004 genomförde bolaget en omvärldsanalys som under 2006 har följts upp. Även om befolkningsutvecklingen under 2006 kan redovisa ett visst överskott bedömer bolaget att den tidigare analysen fortfarande är aktuell.

Följande slutsatser kunde dras för perioden fram till 2011

- ✓ att befolkningen i kommunen kommer att fortsätta att minska om än i något mindre omfattning än tidigare prognoser.

- ✓ att kommunen kommer att ha ett fortsatt negativt födelsenetto.
- ✓ att de yngre åldersgrupperna kommer att minska.
- ✓ att de äldre åldersgrupperna 70 + kommer att öka.
- ✓ att kommunen kommer att ha ett positivt invandringsnetto.
- ✓ att viss osäkerhet föreligger vad avser nyttillkomna studenter till Campusprojektet.

Av detta kan man dra slutsatsen att de äldre åldersgrupperna kommer att vara en prioriterad målgrupp för bolagets utveckling av verksamheten de närmaste åren.

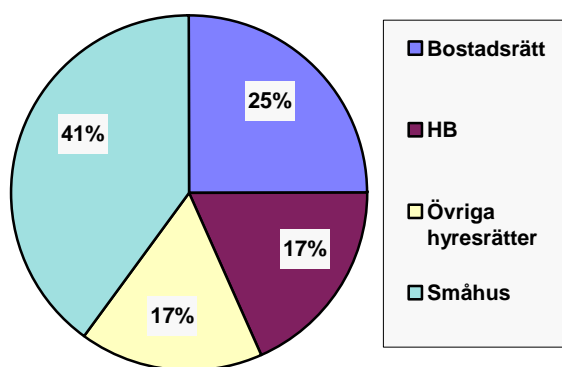
Bolagets satsning på 50 + boende har hittills visat sig vara mycket efterfrågat.

Rivning/försäljning

Under 2006 har bolaget tidigarelagt rivning av fastigheten Gäddan 4 med 76 lägenheter. Efter beslut i styrelsen och efter det att ägaren fått tillfälle att yttra sig såldes fastigheten istället till Svensk Fritid Brf i Norge för att kunna användas till fritidsboende för norska medborgare.

Husen på Skrantahöjdsvägen 64 samt Skrantafallet 10-22 omfattande totalt 65 lägenheter har rivits under 2006.

Hyresgäster boende på Timmermansvägen 1-3 samt Grundläggärvägen 2-4, totalt 36 lägenheter, har evakuerats. Husen kommer att rivas under 2007. Av de hyresgäster som evakuerats har ca 80 % valt att bo kvar hos bolaget.



Tabell 1 Uppskattad bostadsmarknad i Karlskoga per 2005-12-31

I och med att omstrukturering fortsätter är nu bolagets totala andel av antalet bostadslägenheter i Karlskoga upplåtna med hyresrätt 50 % (54 %). Av det totala antalet bostäder i Karlskogas kommun uppgår Hyresbostäders andel till 17 % (18 %), se tabell ovan.

Vid utgången av 2006 är läget följande:

	2006	2005	2004	2003	2002
Rivna lägenheter	634	569	569	545	350
Tömnda men ej rivna	60	64		48	213
Sålda	76				
Avställda för annat ändamål	140	164	164	140	170
Summa:	910	797	733	733	733

Tabell 2 Omstrukturering

Vakansgraden uppgår till 237 (322) bostadslägenheter motsvarande 8,4 % (10,9 %) vid utgången av 2006 se tabell 3. Att antalet tomma lägenheter minskar är i första hand en följd av det omstrukturingsarbete som pågår. Vakanserna är dock fortfarande höga. De största konkurrensfaktorerna är fortfarande prisvärda bostadsrätter och villor.

Avflyttningen inklusive omflyttningen uppgår för 2006 till 817 st (835) vilket motsvarar 28,7 % (28,2) av vårt lägenhetsbestånd. Av dessa avser 6,5 % (7,2) omflyttningar inom våra bostadsområden.

Bolaget arbetar ständigt och intensivt med att öka uthyrningen samtidigt som det är viktigt att öka kvarboende av befintliga hyresgäster. Ett led i detta är att förutom en god och trygg boendemiljö också utveckla mervärden för boendet.

Lokaler

Under 2006 har extra resurser avsatts för att öka uthyrningen på lokalsidan. Detta har skett med framgång. Framförallt har en ökad uthyrning skett av lediga lokaler på Värmlandsvägen.

Nettointäkterna från uthyrda lokaler uppgår till ca 40,5 miljoner kronor (38,5 mkr) motsvarande ca 23 % av de totala hyresintäkterna. Vakansgraden uppgår till 2,5 % (3 %) vid årets slut men ytterligare hyresavtal är tecknade med inflyttning under våren 2007 på Värmlandsvägen och på Badstugatan. Vakanserna kommer då att sjunka ytterligare.

Mervärden

För de hyresgäster som är kunder i bolaget har en mängd aktiviteter arrangerats under året. För barn och ungdomar har vi i samarbete med i kommunen verksamma föreningar deltagit i sommarläger, fotbolls aktiviteter, kanot, utförsåkning och ridning.



Bild 1 Anordnad utflykt till Lunedet

Vidare har bolaget tillsammans med Korpen arrangerat tipspromenader i våra bostadsområden. Våra utflykter till Lunedet och Göteborg har varit uppskattade och välbesökta. Vidare har olika aktiviteter som musikunderhållning och lokalt arrangerade grillfester och samrådsmöten i våra bostadsområden lockat många av våra hyresgäster.

Under året har bolaget också förvärvat två bostadsrättslägenheter i Säfsen.



Bild 2 Köket i en av stugorna i Säfsen

Våra hyresgäster får nu möjlighet att till förmånliga priser hyra lägenheterna för fritidsaktiviteter i Säfsen såväl under vintern som under sommaren.

Information

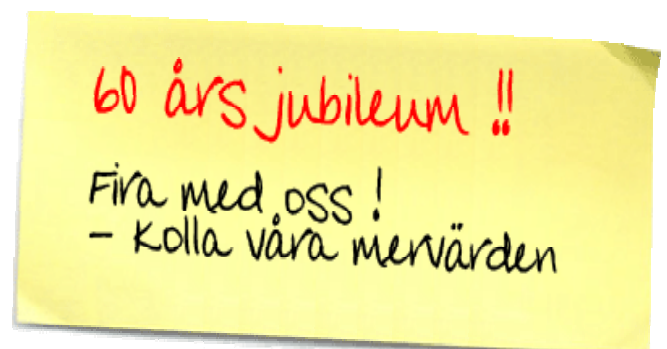
I vårt arbete med att nå långsiktiga och förtroendefulla relationer med våra hyresgäster är det en viktig del att hålla en bra service och informationsnivå. Bolaget har under 2006 givit ut vår egen hyresgästtidning, HB-nytt, vid tre tillfällen.



Bild 3 HB Nytt, decembernummer 2006

Tidningen har också kunnat läsas på vår hemsida. Vi arbetar mycket aktivt med att informera om vad bolaget har att erbjuda. Information i skolor, nätverk med näringsliv, kommun och förvaltningar ingår som ett led i arbetet med att få nya hyresgäster.

Bolaget arbetar kontinuerligt med att uppdatera vår hemsida, www.hyresbostader-karlskoga.se. Hemsidan är ett viktigt verktyg för att kunna informera om och förmedla våra lediga lägenheter på marknaden. All vår förmedling görs numera via webben i vårt marknadsstödssystem där vi använder oss av ett kö system med poängberäkning. Detta har inneburit en ökad tillgänglighet för dem som söker lägenhet och större rättvisa bland de sökande. Även vår uthyringspolicy finns att läsa på vår hemsida.



God och trygg boendemiljö

Arbetet med en god och trygg boendemiljö för våra hyresgäster måste alltid fortgå med hög prioritet. Av våra kundundersökningar framgår mycket tydligt vikten av detta. Därför arbetar vi i bolaget med trygghet både utifrån en social utgångspunkt som med åtgärder av mer teknisk karaktär. Våra områdesvärdar fyller en mycket viktig social funktion för att öka tryggheten i våra områden. Vi vet också att våra områdesvärdar är mycket uppskattade i våra bostadsområden.

Uppföljning av de trygghetsvandringar som skett i samverkan med hyresgästföreningen sker kontinuerligt.

Många av de önskemål som framkommit under trygghetsvandringarna har under året åtgärdats och andra har lagts in i upprättade planer för våra bostadsområden.

Under året har följande trygghetsåtgärder genomförts av teknisk karaktär.

- ✓ Installerat komplett passersystem på Värmlandsvägen 6, Sandviksvägen 10-12 och Grundläggärvägen & Timmermansvägen.
- ✓ Förbättring av yttre belysning har skett på Bigatan, Skrantafallet, Frödingsvägen, Vindarnas väg samt Mineralvägen.
- ✓ Beskärning av buskage.

Våra fastigheter

Bolagets uthyrningsbara fastighetsbestånd omfattar vid årets utgång:

	2006	2005	2004	2003	2002
Antal bostads-lägenheter	2 812	2 934	2 987	3 035	3 041
Yta bostads-lägenheter (m ²)	177 692	183 909	189 523	193 977	194 450
Förläggning asylsökande (m ²)	8 339	8 339	8 339	6 722	6 711
Antal lokaler	179	181	191	191	192
Yta lokaler (LOA m ²)	50 865	50 823	53 117	53 229	53 245
Uthyrningsbara garage	1 482	1 513	1 535	1 534	1 586
Uthyrningsbara p-platser	1 049	1 062	1 056	1 064	1 268

Tabell 3, Bolagets lägenheter & lokaler under 5 år

Verksamheten bedrivs i huvudsak inom Karlskoga tätort dels med egen personal dels med hjälp av upphandlade tjänster. Förvaltningen arbetar utifrån en geografiskt områdesbaserad organisation med områdesvärdar. Bolaget har under året sålt fastigheten Gädan 4 i Sandviken. Vidare har bolaget rivit hus på Skrantahöjdsvägen 64 och Skrantafallet 10-22.

Driftskostnader

Utfallet för de totala underhållskostnaderna ligger i paritet med föregående år, underhållet avseende köpta tjänster har dock minskat med ca 2 miljoner. De taxebundna kostnaderna har ökat kraftigt mellan 2005 & 2006, framförallt är det elkostnaderna som stigit, dessa har gått upp med mer än 35 %, från 5,6 till 7,68 miljoner 2006.



Bild 4 Uteplatser i vinterskrud, Baggängen

Underhåll

Bolaget tillämpar underhållet i lägenheterna enligt HLU (hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll). Under 2006 har lägenhetsunderhållet uppgått till 15,2 (15,3) miljoner, dvs ca 85 kr/m² i snitt. Gemensamt fastighetsunderhåll uppgår för 2006 till 7,5 miljoner (7,4). Under året har vi utfört gemensamt underhåll efter prioriteringar utifrån vår underhållsplan med särskild inriktning på trapphus, fasader, fönster, balkonger och tvättstugor.

Investeringar

Bolagets totala aktiveringar på byggnader har under året uppgått till 7 (4,7) miljoner. De absolut största åtgärderna har varit att 40 st badrum renoverats för totalt 1,7 miljoner samt satsningen på seniorlägenheter i centrala Karlskoga om 3,5 miljoner.



Bild 5 Öppen kökslösning i kvarteret Duvslaget, Seniorboende Värmlandsvägen

Ytterligare aktiveringar som gjorts under 2006 är VVS arbeten om 350 tkr, ytterligare uteplatser om 286 tkr samt trygghetsåtgärder d.v.s. lås- och passersystem om ca 1 156 tkr.

Utöver detta har 48 tkr (500 tkr) aktiverats på markanläggningar (Ute belysning) och investeringar i maskiner & inventarier avser datorutrustning och uppgår för 2006 till 120 tkr (200).

Energi

Antalet graddagar för 2006 har liksom för 2005 uppgått till 91 % av normalåret. Vår fjärrvärmebudget baseras på en graddagsnivå på 95 % av ett normalår.

Under 2006 har fortlöpande tillsyn skett i enlighet med arbetsmiljöverkets föreskrift om användning av trycksatta anordningar, samt föreskriften om OVK-Besiktningar (Obligatorisk Ventilations Kontroll).

Vidare har följande åtgärder vidtagits av såväl arbetsmiljömässiga skäl som ur energisparingsynpunkt:

- ✓ Varvtalsreglerade frånluftsfläktar har installerats på bl.a. delar av Solbringen.
- ✓ Installation av nytt ventilationsaggregat med värmeåtervinning samt driftoptimering har utförts på Värmlandsvägen 3 City trafikskola.
- ✓ Byte av befintliga cirkulationspumpar med konstant varvtal, till varvtalsreglerade, har

utförts på bl.a. Järnvägsgatan 6, Värmlandsvägen 6 Baggängsv. 42, 28, 20.

- ✓ Byte av gammal styr o startutrustningar samt anslutning av värme och varmvatten till ett datoriserat styr och övervakningssystem har skett på Värmlandsvägen 6, Baggängsvägen 42, 28, 20.
- ✓ Modernisering av fjärrvärmecentralerna med nya prefabricerade värmeväxlarenheter på Värmlandsvägen 6 och Baggängsvägen 42.

Dessa åtgärder och ett idogt löpande arbete med våra lägenheter och lokalers inomhustemperatur och luftmängd har gjort att vi har kunnat lämna ett positivt fjärrvärmeresultat. Många av åtgärderna har också bidragit till ett bättre inomhusklimat för våra hyresgäster.

Upphandlingar

Under 2006 har ny upphandling av ett tiotal verksamhetsområden skett. Upphandlingen har berört bygg, VVS, el, golv, plåt, hiss, lås, ventilation och mark inom bygg, el, mark och vent har vi erhållit nya entreprenörer.

Vidare har bolaget träffat en överenskommelse med kommunen om köp av löneadministrativa tjänster.

Medarbetare

Medelantalet anställda har under året uppgått till 33,25 (37) medarbetare. Antal anställda vid årets slut uppgår till 34 (37) medarbetare varav 9 (11) kvinnor och 25 (26) män. Medelåldern för våra anställda är 49,3 år (47 år). Under de närmaste fem åren kommer några medarbetare att uppnå pensionsålder vilket till viss del sammanfaller med att bolaget skall minska antalet tjänster.

Den totala sjukfrånvaron uppgår till 2,68 % (3,60) varav drygt hälften av sjukfrånvaron är långtidssjukskrivningar

Under året har bolaget satsat på individuell kompetensutveckling för våra medarbetare. Fyra bovärdar har deltagit i en av SABO arrangerad certifierad bovärdsutbildning som fullföljs under 2007. Utbildningen sker i samverkan med övriga kommunal bostadsbolag i Örebro län.

Totalt har bolaget haft 305 (185) utbildningsdagar under 2006

Bolaget har också under året uppdaterat det systematiska miljöarbetet och genomför lokal utbildning av samtliga medarbetare.

Bolaget uppmuntrar till olika typer av motionsaktiviteter genom att erbjuda samtliga medarbetare ett

friskvårdsbidrag. Vidare har bolaget iordningsställt ett eget gym för att stimulera medarbetarnas möjlighet till träning. Idrottsklubben har under 2006 ordnat ett antal friskvårdsaktiviteter såsom exempelvis bowling.

EKONOMI

Hyror

Hyresförhandlingar för bostäder har genomförts under året. Hyran höjdes från den 1 jan 2007 med i genomsnitt 0,5 %. Höjningen fördelades på fastigheterna i enlighet med principerna för en rättvisare hyressättning. Detta har inneburit att en stor del av våra hyresgäster inte fått någon höjning av hyran för 2007. Detta innebär också att omfördelningen av våra hyror inom fastighetsbeståndet bedöms slutföras det närmaste året. Hyresnivån för bostäder uppgår således under 2007 till ca 833 (825) kr/m².

Hyresbortfallet p.g.a. outhyrda bostadslägenheter uppgår för 2006 till ca 14,7 miljoner kr (jmf 16,5 miljoner kronor). Det lägre bortfallet med ungefär 2 mkr är en direkt följd av det pågående arbetet med omstruktureringen.

Finansiering

Hyresbostädernas räntekostnader har minskat från 44,9 Milj till 31,5 Milj mellan åren 2002-2006, det innebär en minskning med 13,4 miljoner. Anledningen är givetvis att marknadsräntorna sjunkit och att strategin att lägga en större andel av lånestocken kort lyckats. Målet för bolaget är dock att:

- ✓ minimera räntekostnaderna över tiden.
- ✓ säkert och effektivt sköta bevakning och hantering av lånestock.
- ✓ enkelt följa upp och rapportera ränteutfall och bindningstider.

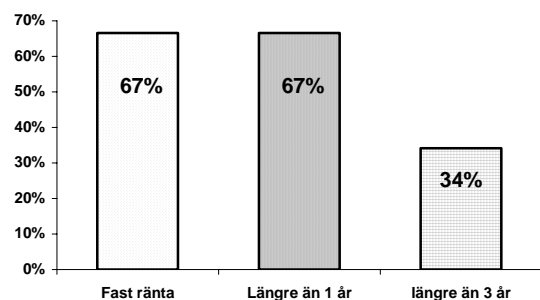
Till grund för detta finns en finanspolicy. Huvudprincipen med finanspolicyen är att fördela lånen genom att dela upp lånestocken enligt följande (+/- 10%) om inte annat bestäms av styrelsen:

POLICY

70 % Fast ränta
70 % Längre än 1 år
35 % Längre än 3 år
(+/- 10 %)

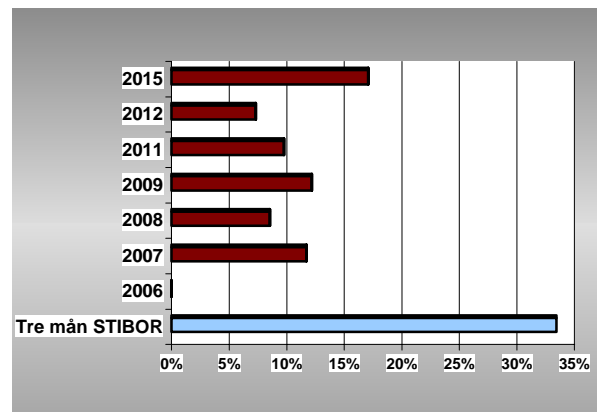
Tabell 4 Lånepolicy 2006

All upplåning sker genom Karlskoga kommun. Styrelsens bedömning under 2006 har varit att räntan kommer att stiga måttligt, detta har inneburit att bolagets lånestock har fått den bindningstid som policyn säger. Samråd har skett med ägaren avseende placering av lånestocken. Tabellen nedan visar bolagets lånestock vid årsskiftet 2006.



Tabell 5 Lånestockens fördelning dec 2006

Bolagets totala lånestock uppgår till 820 (867) miljoner, förfalloår framgår av tabell 6.



Tabell 6 Lånens fördelning över förfalloår

Kassa & Bank

Vid ingången av året uppgick Hyresbostädernas banktillgodohavanden till 44,6 miljoner kronor. Årets kassaflöde har varit positivt och amortering har skett med 47 miljoner.

Banktillgodohavandena uppgår vid årets slut till 20,6 miljoner. Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag för de fem senaste fem åren framgår vidare av tabellen nedan.

Flerårsjämförelse

	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31	2003-12-31	2002-12-31
Nettoomsättning tkr	180 244	182 725	187 351	185 716	182 571
Resultat efter finansiella poster tkr	-18 999	262	2 700	5 492	5 614
Balansomslutning tkr	943 517	1 012 096	1 021 493	1 024 153	1 040 216
Medelantal anställda st	34	37	38	38	32
Basuppgifter					
Uthyrningsbar yta m ² (BOA & LOA)	236 895	243 071	250 979	255 545	256 034
Antal lägenheter vid utgången av året	2 812	2 934	2 987	3 035	3 041
Låneskuld tkr	820 000	867 000	867 000	877 000	895 000
Låneskuld kr/m ² (BOA & LOA)	3 461	3 566	3 454	3 453	3 517
Materiella anläggningstillgångar tkr	915 133	961 099	992 040	1 011 184	1 002 002
Nyckeltal för kapital					
Soliditet	9,5 %	10,7 %	10,6 %	10,3 %	9,6 %
Skuldsättningsgrad ggr	9,1	8,0	7,9	8,3	8,9
Bokfört värde fastigheter kr/m ² (BOA & LOA)	3 863	3 954	3 953	3 982	3 939
Nyckeltal för lönsamhet					
Direktavkastning	6,5 %	6,7 %	6,4 %	7,4 %	7,6 %
Avkastning på totalt kapital	1,2	3,0 %	3,7 %	4,4 %	4,7 %

Tabell 7, Fem år i sammandrag

Fastighetsvärden

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas generera, sk nyttjandevärde. Detta avsnitt syftar i korthet att exemplifiera Hyresbostädernas modell för beräkning av fastighetsbeståndets värde.

Fastighetsbeståndets värde beräknas i denna modell som summan nuvärde av driftsnetto med avdrag för erforderliga ersättningsinvesteringar under de närmaste 5 åren samt nuvärdet av bedömt restvärde år 6. Restvärde år 6 utgörs av summa nuvärde av driftsnetto under återstående ekonomisk livslängd. Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är avkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten.

Hyresbostäder har nedskrivningstestat sitt fastighetsbestånd enligt ovan gånge teori. De budgeterade driftsnetto beräkningarna under de kommande 5 åren, med avdrag för erforderliga ersättningsinvesteringar, visar att fastigheternas nyttjandevärden motsvarar de bokförda värdena vid ett direktavkastningskrav på 6-7 %.

Det bör dock framhållas att en fastighets verkliga värde endast kan fastställas på ett sätt, nämligen då den säljs.

Sammanfattning

I resultatet har bolaget kostnadsfört extraordinära kostnader som en följd av omstruktureringar i första hand försäljning och rivningar med ca 27 miljoner kr.

Bolaget redovisar därför en förlust om ca 19 miljoner kr. Att förlusten inte blir större beror till stor del av ökade intäkter och lägre underhållskostnader än budgeterat.

Styrelsen bedömer att vakansgraden för bostäder kommer att fortsätta att vara hög om än lägre än tidigare prognoser. Omstruktureringsarbetet kommer därför att fortsätta. Kostnaderna för denna kommer därför de närmaste åren att belasta bolagets resultat negativt. Vidare bedöms att ett visst eftersatt underhåll finns i våra fastigheter varvid såväl underhållsåtgärder som investeringar kommer att behövas vidtas i större utsträckning än tidigare år.

Ägaren har genom beslut av kommunfullmäktige under 2006 beslutat ställa sig bakom omstruktureringsplanen samt att vid behov tillskjuta kapital till bolaget.

Den av styrelsen nu utarbetade långsiktiga strategin för åren 2007-2011 innebär att verksamheten har tydliga övergripande mål. Bolaget kommer nu att fortsätta sitt arbete med att omstrukturera bolagets fastighetsinnehav i enlighet med strategierna.

Bolaget kommer att bygga vidare på framtidens boende och därigenom möta den efterfrågan som finns på marknaden

Genom att genomföra åtgärder i enlighet med strategin bedömer styrelsen att bolaget under perioden kommer att uppnå ekonomisk stabilitet

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserade vinst	8 030 075
Årets Förlust	<u>-18 998 583</u>
	-10 968 508

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att medlen behandlas så

Att upplösning från reservfond sker med	<u>10 968 508</u>
	10 968 508

Resultaträkning	Not	2006	2005
Rörelsens intäkter m m			
Hyresintäkter	2	178 750	180 337
Övriga förvaltningsintäkter		866	1 083
Övriga rörelseintäkter		<u>628</u>	<u>1 305</u>
Summa intäkter m m		180 244	182 725
Rörelsens kostnader			
Material och tjänster	3, 4	-56 180	-56 063
Taxebundna kostnader	5	-17 031	-14 205
Fastighetsskatt	6	-3 169	-2 166
Uppvärmning		-25 959	-26 344
Andra externa kostnader		-890	-995
Personalkostnader	7	-17 465	-18 447
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-25 199	-32 251
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar		<u>-23 344</u>	<u>-1 387</u>
Summa rörelsens kostnader		-169 237	-151 858
Rörelseresultat		11 007	30 867
Resultat från finansiella investeringar			
Försäljning av bostadsrätter		0	94
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		993	741
Räntebidrag		490	508
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-31 489</u>	<u>-31 948</u>
Summa resultat från finansiella investeringar		-30 006	-30 604
Resultat efter finansiella poster		-18 999	262
Årets Resultat		-18 999	262

Balansräkning

	Not	2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	914 572	960 193
Inventarier, verktyg och installationer	10	<u>561</u>	<u>906</u>
		915 133	961 099
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter		1 050	100
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		50	50
Övriga långfristiga fordringar		<u>740</u>	<u>475</u>
		1 840	625
Summa anläggningstillgångar		916 973	961 724
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 219	897
Övriga kortfristiga fordringar		3 491	2 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>1 200</u>	<u>1 893</u>
		5 910	5 784
Kassa och bank		<u>20 634</u>	<u>44 588</u>
Summa omsättningstillgångar		26 544	50 372
Summa tillgångar		943 517	1 012 096

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2006-12-31	2005-12-31
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (77 000 aktier)		77 000	77 000
Reservfond		<u>23 689</u>	<u>23 689</u>
		100 689	100 689
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 030	7 768
Redovisat resultat		<u>-18 999</u>	<u>262</u>
		-10 969	8 030
Summa eget kapital		89 720	108 719
Avsättningar			
Avsättning för framtida underhåll		<u>1 360</u>	<u>1 834</u>
Summa avsättningar		1 360	1 834
Långfristiga skulder	13		
Skulder till ägaren		<u>820 000</u>	<u>867 000</u>
Summa långfristiga skulder		820 000	867 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11 720	10 871
Övriga kortfristiga skulder		294	310
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>20 423</u>	<u>23 362</u>
Summa kortfristiga skulder		32 437	34 543
Summa eget kapital och skulder		943 517	1 012 096
Ställda säkerheter	15	355 562	358 101
Ansvarförbindelser	16	793	674

Kassaflödesanalys

	2006	2005
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	11 007	30 867
Av- och nedskrivningar	25 199	32 251
Övriga ej likviditetspåverkande poster	<u>22 870</u>	<u>515</u>
	59 076	63 633
Erhållen ränta	1 483	1 249
Erlagd ränta	<u>-31 489</u>	<u>-31 948</u>
Summa	29 070	32 934
Minskning övriga kortfristiga fordringar	-126	-1 397
Ökning/Minskning leverantörsskulder	849	-8 338
Minskning övriga skulder	<u>-2 955</u>	<u>-442</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 838	22 757
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-7 577	-5 465
Avyttring Fastighet & bostadsrätter	5 000	2 930
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	<u>-1 215</u>	<u>865</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 792	-1 670
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	<u>-47 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-47 000	0
Årets Kassaflöde	-23 954	21 087
Likvida medel vid årets början	<u>44 588</u>	<u>23 501</u>
Likvida medel vid årets slut	20 634	44 588

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar

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

Inkomstskatter och temporära skillnader

Uppskjutna skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Bolaget har betydande skattemässiga underskott. Dessa underskott uppgick till 98,05 miljoner tax -06. Utöver underskottsavdrag finns äldre balanslåneposter som skrivs av skattemässigt med 3%, oavskrivet restvärde uppgår till 33,3 miljoner. Detta innebär att uppskjutna skattefordringar finns om ca 36,7 miljoner. Till detta finns vissa mindre temporära skillnader mellan skattemässigt och bokfört värde avseende byggnader & markanläggningar. Varken skattevärdet av underskottsavdragen eller de avdragsgilla temporära skillnaderna redovisas i bolagets resultat- och balansräkning i enlighet med försiktighetsregeln.

Pågående uppdrag

I bolaget redovisas tjänsteuppdrag respektive entreprenaduppdrag i enlighet med BFNAR 2003:3 (alternativregeln tillämpas).

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar avskrivs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Byggnader	50
Markanläggningar	20
Inventarier	5

Ränta på kapital som har lånats för att finansiera tillverkningen av en tillgång räknas inte in i anskaffningsvärdet.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som vanlig operationell leasing, d v s leasingavgifter kostnadsförs löpande.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Kassaflödet redovisas uppdelat på

- den löpande verksamheten
- investeringsverksamheten och
- finansieringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nyckeltalen är justerade med jämförelsestörande poster där så tillämpligt.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Driftsnetto, kr/kvm

Rörelseresultat före avskrivningar per kvadratmeter totalyta.

Direktavkastning

Rörelseresultat före avskrivningar i procent av fastigheternas bokförda värde vid utgången av året.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2006	2005
Hyresintäkter:		
Bostäder	148 852	155 026
Lokaler	41 792	39 776
Garage & P-platser	6 566	6 626
Övrigt	685	675
Summa hyresintäkter netto	197 895	202 103
I hyresintäkterna ovan avgår outhyrda objekt:		
Bostäder	-14 708	-16 493
Lokaler	-1 322	-1 238
Garage & P-platser	-903	-1 029
Övrigt	-42	-41
Lämnade rabatter	-2 170	-2 965
Summa outhyrt och lämnade rabatter	-19 145	-21 766
Summa hyresintäkter	178 750	180 337

Not 3 Arvoden och kostnadsersättningar

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Revisionsuppdrag	56	69
Andra uppdrag	<u>34</u>	<u>14</u>
Summa	<u>90</u>	<u>83</u>

Arvodena avser KPMG

Not 4 Material och tjänster

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Utgifter materialköp		
Reparationer	1 402	1 511
Underhåll	4 489	4 497
Fastighetsskötsel	<u>486</u>	<u>556</u>
	6 377	6 564
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel & städ köpta tjänster	9 192	9 044
Reparationer köpta tjänster	5 433	5 689
Underhåll köpta tjänster	18 083	20 141
Engångskostnader omstrukturering	3 623	3 673
Övriga	<u>13 472</u>	<u>10 952</u>
Summa Material & tjänster	<u>56 180</u>	<u>56 063</u>

Not 5 Taxebundna kostnader

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Vatten	5 449	5 075
El	7 685	5 590
Renhållning & sophämtning	3 795	3 402
Sotning & ventilationskontroll	101	129
Övrigt	<u>1</u>	<u>9</u>
Summa	17 031	14 205

Not 6 Fastighetsskatt

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Årets fastighetsskatt	3 443	3 461
Återbetalning fastighetsskatt 2000-2004 avseende outhyrda lägenheter & lokaler samt omtaxering 2006	<u>-274</u>	<u>-1 294</u>
Summa fastighetsskatt	3 169	2 166

Not 7 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

2006 2005

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

Kvinnor	9	11
Män	<u>25</u>	<u>26</u>
Totalt	<u>34</u>	<u>37</u>

Löner och ersättningar har uppgått till

Styrelsen och verkställande direktören	902	935
Övriga anställda	<u>9 917</u>	<u>10 257</u>
Totala löner och ersättningar	10 819	11 192

Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 086	4 424
Pensionskostnader (varav för VD 326 tkr (333 tkr)).	1 245	1 397
Övriga personalkostnader	<u>1 315</u>	<u>1 434</u>
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<u>17 465</u>	<u>18 447</u>

Bolagets utestående pensionsförpliktelse till VD uppgår till 570 tkr (fg år 460 tkr). Avtal finns med VD. Vid uppsägning från bolagets sida utgår lön under uppsägningstiden som är 24 månader. Avräkning sker om nytt arbete erhålls fr.o.m. månad 13.

Ersättning till styrelseledamöter utgår följande:

Ordförande: 125 % av basbelopp
Vice ordf: 25 % av basbelopp
Opolitiska styrelsemedlemmar: 100 % av basbelopp
Övriga styrelsemedlemmar & suppleanter erhåller sedvanliga kommunala sammanträdes arvoden.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2006		2005	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	6	83 %	6	83 %
Verkställande direktör och andra ledande Befattningshavare	4	75 %	4	50 %

Sjukfrånvaro	2006-01-01 -	2005-01-01 -
	2006-12-31	2005-12-31
Total sjukfrånvaro	2,68 %	3,60 %
varav långtidssjukfrånvaro	0,9 %	1,2 %
- sjukfrånvaro för män	2,39 %	1,60 %
- sjukfrånvaro för kvinnor	3,43 %	7,57 %
- anställda - 29 år	Lämnas ej	Lämnas ej

- anställda 30 - 49 år	2,87 %	0,67 %
- anställda 50 år	2,27 %	6,50 %

2006-12-31 2005-12-31

Not 8 Avskrivningar & nedskrivningar

	2006-12-31	2005-12-31
Byggnader	23 827	23 994
Markanläggningar	908	905
Inventarier	464	352
Nedskrivningar	0	7 000
Summa av- och nedskrivningar	25 199	32 251

Not 9 Byggnader och mark

	2006-12-31	2005-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1 207 085	1 206 024
Årets förändringar		
-inköp	7 057	4 736
-återförda investeringsbidrag	133	
-försäljning	-36 734	-3 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 177 541	1 207 085
Ingående avskrivningar	-365 115	-341 990
Årets förändringar		
-försäljning	9 879	869
-avskrivningar	-23 827	-23 994
Utgående ackumulerade avskrivningar	-379 063	-365 115
Nedskrivningar		
Ingående Nedskrivningar	-7 000	0
Årets förändringar		
-nedskrivning	0	-7 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 000	-7 000
Utgående planenligt restvärde byggnader	791 478	834 970
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	111 795	112 520
-lagfartskostnad	352	
-försäljning	-1 620	-725
Utgående planenligt restvärde mark	110 527	111 795
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	18 103	18 411
Årets förändring		
-inköp	48	513
-försäljning	0	-821
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 151	18 103
Ingående avskrivningar	-4 676	-4 077
Årets förändring		
-avskrivning	-908	-905

-försäljning	0	307
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 584	-4 675
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	12 567	13 428
Utgående restvärde enligt plan byggnader och mark	914 572	960 193
Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige		
- Byggnader	500 002	515 234
- Mark	100 844	103 434
Summa taxeringsvärde	600 846	618 668

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2006-12-31	2005-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 313	4 359
Årets förändringar		
-inköp	120	216
-försäljning och utrangeringar	0	-262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 433	4 313
Ingående avskrivningar	-3 408	-3 207
Årets förändringar		
-försäljning och utrangeringar	0	152
-avskrivningar	-464	-352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 872	-3 407
Utgående restvärde enligt plan	561	906

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Fordringar räntebidrag	92	71
Försäkring	684	887
Övriga poster	424	935
Summa	1 200	1 893

Not 12 Förändring av eget kapital

	2006-12-31	2005-12-31
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		
Belopp vid årets ingång	77 000	77 000
Belopp vid årets utgång	77 000	77 000
Reservfond		
Belopp vid årets ingång	23 689	23 689
Belopp vid årets utgång	23 689	23 689

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Summa bundet eget kapital vid årets utgång	<u>100 689</u>	<u>100 689</u>
Fritt eget kapital		
Belopp vid årets ingång	8 030	7 768
Årets resultat	<u>-18 999</u>	<u>262</u>
Summa fritt eget kapital vid årets utgång	<u>-10 969</u>	<u>8 030</u>
Summa eget kapital	<u>89 720</u>	<u>108 719</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas bolagsstämman 2007-05-31 för fastställelse.

Karlskoga 2007-03-13

Not 13 Långfristiga skulder

Kenneth Andersson

Kerstin Bergström

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Långfristiga skulder som ränteomsätts:		
Inom ett år	370 000	421 000
Mellan ett och fem år	310 000	306 000
Senare än fem år	<u>140 000</u>	<u>140 000</u>
Summa	<u>820 000</u>	<u>867 000</u>

Jan-Peter Jonsson

Lennart Wallin

Rolf Lindberg
Ordförande

Jan Stureborg
Vice ordförande

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Upplupna semesterlöner	1 138	1 248
Upplupna sociala avgifter	695	702
Förutbetalda hyror	16 961	18 733
Övriga poster	<u>1 629</u>	<u>2 679</u>
Summa	<u>20 423</u>	<u>23 362</u>

Ann-Christine Kvist
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2007-____-____.

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
För skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	354 992	357 641
Övriga ställda säkerheter		
Kapitalförsäkring som pantförskrivits	<u>570</u>	<u>460</u>
Summa ställda säkerheter	<u>355 562</u>	<u>358 101</u>

Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor

Not 16 Ansvarförbindelser

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Fastigo	223	214
Pensionsförpliktelser utöver vad som upptagits bland skulder och avsättningar (exkl löneskatt)	<u>570</u>	<u>460</u>
Summa ansvarförbindelser	<u>793</u>	<u>674</u>

Som säkerhet för bolagets pensionsförpliktelser till VD har bolaget en kapitalförsäkring. Pensionsåtagandet (exkl löneskatt) motsvaras, enligt försäkringsvillkoren, vid var tidpunkt av kapitalförsäkringens marknadsvärde. Kapitalförsäkringen och pensionsåtagandet ingår ej i bolagets balansräkning.