



Årsredovisning för räkensårsåret 2007

VD-ORDET

Hyresbostäder i Karlskoga har nått en vändpunkt.

Vi lämnar en tuff period av avveckling under några år och går in i en betydligt ljusare period där en rad utvecklingsfrågor står i fokus. Vi måste även fortsättningsvis anpassa vårt bestånd till den befolkningsutveckling som trots allt är negativ för Karlskoga men även till att kunna erbjuda boende som efterfrågas. Min uppfattning är att bolaget har en mycket viktig roll för att medverka till att Karlskoga kan erbjuda trygga och attraktiva bostäder som är anpassade till våra olika kunders behov.

Vi ska kunna erbjuda en allmännytta för alla.

Detta är naturligtvis positivt – och mycket inspirerande för både medarbetare och hyresgäster.

Hyresrätten har många fördelar. Den innebär att som hyresgäst hos oss är man fri och oberoende. Ingen tid behöver läggas ned på att sköta fastigheten eller området kring fastigheten utan tiden kan ägnas åt annat. Det är bara att kontakta oss om fel uppstår i lägenheten. Vi har en väl utvecklad och kompetent serviceorganisation för att klara detta. Som hyresgäst behöver man heller inte binda något kapital. Tillsammans med kort uppsägningstid ger detta möjlighet till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden vilket också borde gynna arbetsmarknaden.

Det övergripande målet för Hyresbostäder i Karlskoga är att nå ekonomisk balans och att alla våra fastigheter skall visa ett positivt resultat efter avskrivningar och räntor. Bolaget har under de senaste åren gjort stora amorteringar på sina lån samtidigt som kostnader för omstruktureringen belastat bolaget. Trots detta har bolaget kunnat redovisa positiva kassaflöden och så även för 2007.

Vi har under 2007 aktivt arbetat med förädling av våra fastigheter som t ex 50 + boende. Vi vill också fortsätta att utveckla bolaget genom att bygga nytt. Samtidigt måste vi anpassa utbudet av lägenheter till befolkningsutvecklingen. Detta är en svår balansgång. Lyckas vi med detta kommer vi att bli ännu attraktivare aktör på bostadsmarknaden i Karlskoga. Härtill kommer också att vi tillsammans med såväl våra samarbetspartners som våra hyresgäster aktivt måste arbeta för en bättre miljö och ett långsiktigt hållbart samhälle.

Vi har börjat en resa. Mycket kommer att krävas av oss medarbetare på alla nivåer. Därför kommer vi också att arbeta för att var och en ska känna sig motiverad, ha rätt befogenhet utifrån den egna kompetensen – och förstås, också få möjlighet att utveckla sin kompetens

Genom våra åtgärder hoppas jag att vi bidrar till att vara en aktiv aktör i Karlskoga som kan erbjuda en trygg, säker och attraktiv livsmiljö där det är bra att bo, leva och verka i.

Jag vill också tacka såväl styrelse som medarbetare som var och en på sitt sätt gemensamt på ett aktivt och engagerat sätt medverkat till att vi nu kan gå en ljusare framtid till mötes.

Med vänlig hälsning

Ann-Christine Kvist
Vd

**Styrelsen och verkställande direktören
avger följande årsredovisning.**

INNEHÅLL

Vd har ordet	2
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge följande årsredovisning:

Ägare

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

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under räkenskapsåret:

2007-01-01—05-31

Ordinarie ledamöter

Rolf Lindberg, ordförande

Jan Stureborg, vice ordförande

Lennart Wallin

Kerstin Bergström

Kenneth Andersson

Jan-Peter Jonsson

Suppleanter

Alf Rosberg

Lawrence Bishop

2007-06-01—12-31

Ordinarie ledamöter

Rolf Lindberg, ordförande

Jan Stureborg, vice ordförande

Lars Hultcrantz

Jessica Myhre

Lennart Wallin t om 2007-10-29

Håkan Stenholm fr o m 2007-10-29

Kenneth Andersson

Jan-Peter Jonsson

Suppleanter

Lawrence Bishop

Torvald Wästbjörk

Personalrepresentant

Stefan Hagström (SKTF)

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden. Ordinarie årsstämma hölls den 31 maj 2007.

Verkställande direktör

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

Revisorer

Ordinarie

Lars Blomberg, Deloitte AB, auktoriserad revisor.

Lekmannarevisorer

Mats Lindqvist och Lennart Eliasson

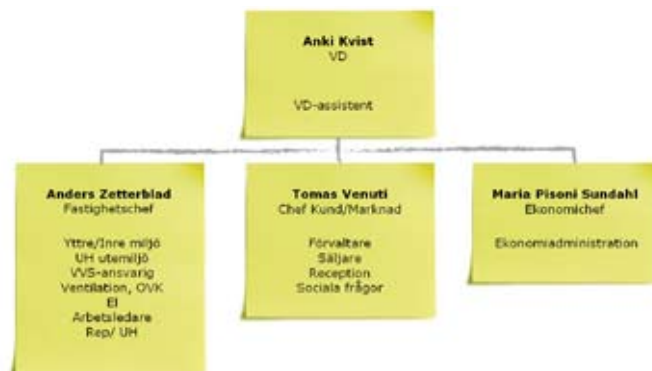
Organisationsanslutning

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

2007

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. I detta arbete har bolaget fastställt en affärsplan för perioden 2008-2012 samt handlingsplaner för 2008. Vidare har bolaget genomfört en förvaltarorganisation med en mer specialiserad inriktning.



Affärsplan 2008-2012

Det övergripande målet för verksamheten är alljämt att nå en långsiktig ekonomisk stabilitet i bolaget där varje fastighet vid utgången av perioden skall kunna generera ett positivt resultat. Vi ska anpassa beståndet till efterfrågan genom försäljning, utveckling, förvaltning/underhåll samt viss mindre nyproduktion.

Målet är att vi ska ha väl underhållna fastigheter vilket skall leda till lägre underhålls- och driftskostnader samtidigt som vi skall öka uthyrningsgraden från 93 % till 96 % under perioden vilket skall leda till högre intäkter.

Vidare vill bolaget tillsammans med samarbetspartners och hyresgäster aktivt arbeta för en bättre miljö och ett långsiktigt hållbart samhälle.

HYRESBOSTÄDERS MARKNAD

Under 2007 har kommunen en negativ befolkningsutveckling med en minskning med 171 personer. Kommunen har såväl ett negativt födelsenetto som ett negativt inflyttningsnetto.

Trots detta har inte vakanserna hos bolaget ökat i den omfattning som vi tidigare bedömt. Vår bedömning var att vi skulle öka våra vakanser med 50 lägenheter/år fram till 2010. Under 2007 har vi istället ökat antalet uthyrda lägenheter i förhållande till antalet uppsagda lägenheter.

Bolagets satsning på 50 + boende har visat sig vara mycket efterfrågat och har därför utökats till att även omfatta Värmlandsvägen 6.

Hyresbostäders andel av den totala bostadsmarknaden i Karlskoga uppgår till 17 % (17 %).

Rivning/försäljning

Under 2007, i enlighet med tidigare fastställd rivningsplan, har rivning påbörjats av husen på Timmermansvägen 1-3 samt Grundläggargvägen 2-4, totalt 36 lägenheter. Vidare har hyresgästerna på Varpvägen 12-20, totalt 45 lägenheter, evakuerats. Husen kommer att rivras under 2008 enligt tidigare fastställd rivningsplan. Av de hyresgäster som evakuerats har ca 80 % valt att bo kvar hos bolaget. Ett hus på Sandviksvägen, f d förläggning för asylsökande, har också rivits.

Av den ursprungliga rivningsplan som bolaget fastställde 2005 återstår nu att riva 100 lägenheter i Ekeby. Styrelsen har emellertid beslutat att undanta husen i Ekeby från rivning.

Bolaget har under året sålt de fastigheter som är belägna i våra stadsdelscentra. De försålda fastigheterna är Arkitekten 15 vid Skranta Torg, Vilången 5 vid Frödings Torg och Stansen 1 i Köpcity, Sandviken. Fastigheterna innehöll dels kommersiella lokaler samt 62 st bostadslägenheter.

Vid utgången av 2007 är läget följande:

	2007	2006	2005	2004	2003
Rivna lägenheter	658	634	569	569	545
Tömnda, men ej rivna	105	60	64		48
Sålda	138	76			
Avställda för annat ändamål	116	140	164	164	140
Summa:	1017	910	797	733	733

Vakansgraden uppgår till 181 (237) bostadslägenheter motsvarande 6,7 % (8,4 %) vid utgången av 2007. Vakanserna är dock fortfarande höga. De största konkurrensfaktorererna är fortfarande bostadsrätter och villor.

Avflyttningen, inklusive omflyttningen, uppgår för 2007 till 757 st (817 st), vilket motsvarar 28 % (28,7 %) av vårt lägenhetsbestånd. Av dessa avser 5,7 % (6,5 %) 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 2007 har uthyrningen på lokalsidan ökat.

Nettointäkterna från uthyrda lokaler uppgår till ca 40,8 mkr (40,5) motsvarande ca 23 % av de totala hyresintäkterna. Vakansgraden uppgår till ca 1,4 % (2,5 %) vid årets slut.

60-årsfirandet och erbjudna 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, fotbollsaktiviteter, kanot, utförsåkning och ridning. Vidare har ett stort antal hyresgäster deltagit i våra aktiviteter. Förutom våra utflykter till Göteborg och Lunedet har vi gjort ett mycket uppskattat besök i Ullared. Vi har erbjudit våra hyresgäster möjlighet att till subventionerade priser delta i musikkonsert, teaterföreställning, tipspromenad, hockeymatch, skidresa, bildvisning och allsångskväll.

Vidare har våra hyresgäster haft möjlighet att till förmånliga priser hyra lägenheter för fritidsaktiviteter i Säfsen såväl under vintern som under sommaren.



Uteplatser i vinterskrud, Säfsen.

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 2007 gett ut vår egen hyresgästtidning, HB-nytt, vid två tillfällen varav ett jubileumsnummer.

Tidningen har också kunnat läsas på vår hemsida.



God och trygg boendemiljö

Arbetet med att skapa goda och trygga boendemiljöer fortsätter. Utöver åtgärder av teknisk karaktär har vi också nyinrättat en tjänst för att kunna arbeta med sociala boendefrågor såsom bl a trygghetsfrågor och integrationsfrågor.

FASTIGHETER

Bolagets uthyrningsbara fastighetsbestånd omfattar vid årets utgång:

	2007	2006	2005	2004	2003
Antal bostads-lägenheter	2 705	2 812	2 934	2 987	3 035
Yta bostads-lägenheter (m ²)	172 615	177 692	183 909	189 523	193 977
Förläggning asylsökande (m ²)	6 816	8 339	8 339	8 339	6 722
Antal lokaler	150	179	181	191	191
Yta lokaler (LOA m ²)	47 764	50 865	50 823	53 117	53 229
Uthyrningsbara garage	1 480	1 482	1 513	1 535	1 534
Uthyrningsbara P-platser	1 034	1 049	1 062	1 056	1 064

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 förvaltare.

Drifts- och underhållskostnader

De taxebundna kostnaderna har minskat från föregående år som en följd av de omstruktureringsåtgärder som skett. Dessutom påverkar det milda vinterklimatet. Underhållsinsatserna har varit betydande vilket medfört att framförallt köpta underhållstjänster ökat med ca 13 mkr i jämförelse med 2006.

Bolaget tillämpar HLU (hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll). Under 2007 har lägenhetsunderhållet uppgått till 13,7 (15,2) mkr, vilket ger ca 79 kr/m². Gemensamt fastighetsunderhåll uppgår för 2007 till 21 (7,5) mkr. Under året har vi utfört gemensamt underhåll efter prioriteringar utifrån vår underhållsplan med särskild inriktning på trapphus, fönster och tvättstugor.

Investeringar

Bolagets totala investeringar i byggnader och markanläggningar har under året uppgått till 16,8 (7,0) mkr. De största åtgärderna har varit badrumsrenoveringar, ombyggnation till 50 + lägenheter i centrala Karlskoga samt yttre miljöer.

Investeringar av mindre omfattning som har gjorts under 2007 är VVS arbeten, uteplatser samt nya passersytem.

Energi

Antalet graddagar för 2007 har liksom för 2006 uppgått till 90 % av normalåret. Vår fjärrvärmebudget baseras på en graddagsnivå på 95 % av ett normalår.

Under 2007 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 energisynpunkt:

- Varvtalsreglerade frånluftsfläktar har installerats på bl.a. delar av Solbringen, Järnvägsgatan 4 samt Värmlandsvägen 3.
- Installation av nytt ventilationsaggregat med värmeåtervinning samt driftoptimering har utförts på Värmlandsvägen 3, Värmlandsvägen 10 samt ett pågående utbyte på Nickkällan.
- Byte av gammal styr- och startutrustning samt anslutning av värme och varmvatten till ett datoriserat styr- och övervakningssystem via Karlskoga stadsnät. Detta har skett på Värmlandsvägen 3, 5-9 samt Järnvägsg 4.
- Modernisering av fjärrvärmecentralerna med nya prefabricerade värmeväxlarenheter på Värmlandsvägen 3, 5-9 samt Järnvägsgatan 4.
- Nya värmeundercentraler har upprättats på Skrantahöjdsvägen 22 samt på Högehus.



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

Upphandlingar

Under 2007 har upphandling av städ, målning och glas påbörjats. Vidare har upphandling av försäkringar skett.

MEDARBETARE

Medelantalet anställda har under året uppgått till 30,50 (33,25) medarbetare. Antal anställda vid årets slut uppgår till 31 (34) medarbetare varav 10 (9) kvinnor och 21 (25) män. Medelåldern för våra anställda är 50,3 år (47 år). Under det närmaste året kommer fyra medarbetare att avgå med pension vilket till viss del sammanfaller med att bolaget minskar antalet tjänster.

Den totala sjukfrånvaron uppgår till 3,21% (2,68%) varav drygt hälften av sjukfrånvaron är långtidssjukskrivningar.

Under året har bolaget satsat på individuell kompetensutveckling för våra medarbetare. Ytterligare fyra medarbetare har genomgått certifierad bovärdutbildning i SABO:S regi. Totalt har bolaget haft 234 (305) utbildningsdagar under 2007.

Bolaget uppmantrar till olika typer av motionsaktiviteter genom att erbjuda samtliga medarbetare ett friskvårdsbidrag samt möjliggjort träning i eget gym. Vidare har samtliga medarbetare genomgått häsloundersökning.

EKONOMI

Hyror

Hyresförhandlingar för bostäder har genomförts under året. Hyran höjdes från den 1 jan 2007 med i genomsnitt 0,55 %. Viss omfördelning av hyreshöjningen har skett och bolaget har i samband med 2008 års hyresförhandlingar slutfört omfördelningen av hyrorna. Hyresnivån för bostäder uppgår således under 2007 till ca 833 (828) kr/m².

Hyresbortfallet p.g.a. outhyrda bostadslägenheter uppgår för 2007 till ca 12,0 mkr (jmf 14,7 mkr).

Det lägre bortfallet med ungefär 2 mkr är såväl en följd av det pågående arbetet med omstruktureringen som en ökad uthyrningsgrad.

Finansiering

Hyresbostäders räntekostnader har ökat med ca 2 mkr i jämförelse med föregående år. Detta är en följd av de räntehöjningar som genomfördes under hösten 2007. I enlighet med bolagets lånepolicy har dock ca 70 % av lånestocken en räntebindningstid på över ett år vilket mildrat effekten av räntehöjningen.

All upplåning sker genom Karlskoga kommun.

Bolagets totala lånestock uppgår till 795 (820) mkr.

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

Kassa och bank

Årets kassaflöde har varit positivt vilket möjliggjort amortering av företagslånen med 25 mkr. Banktillgodohavandena uppgår vid årets slut till 31,7 mkr. Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag för de senaste fem åren framgår av tabellen nedan.

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 Hyresbostäders 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 gängse 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

Bolaget redovisar en förlust om ca 9,7 mkr. Förlusten beror i första hand på kostnader som en följd av den fortsatta omstruktureringen av bolagets fastighetsbestånd. Bolaget har kostnadsfört extraordinära kostnader med drygt 15 mkr. Bolaget visar ett positivt kassaflöde.

Styrelsen gör den bedömningen att bolaget under



Flerårsjämförelse

	07-12-31	06-12-31	05-12-31	04-12-31	03-12-31
Nettoomsättning tkr	179 548	180 244	182 725	187 351	185 716
Resultat efter finansiella poster tkr	-9 703	-18 999	262	2 700	5 492
Balansomslutning tkr	920 903	943 517	1 012 096	1 021 493	1 024 153
Medelantal anställda st	31	34	37	38	38
Basuppgifter					
Uthyrningsbar yta* kvm	227 195	236 895	243 071	250 979	255 545
Antal lägenheter vid utgången av året	2 705	2 812	2 934	2 987	3 035
Låneskuld tkr	795 000	820 000	867 000	867 000	877 000
Låneskuld kr/kvm	3 499	3 461	3 566	3 454	3 453
Materiella anläggningstillgångar tkr	879 423	915 133	961 099	992 040	1 011 184
Nyckeltal för kapital					
Soliditet %	8,7	9,5	10,7	10,6	10,3
Skuldsättningsgrad ggr	9,9	9,1	8,0	7,9	8,3
Bokfört fastighetsvärde tkr	879 168	914 572	960 193	990 889	1 004 541
Bokfört fastighetsvärde kr/kvm	3 870	3 863	3 954	3 953	3 982
Nyckeltal för lönsamhet					
Direktavkastning %	6,6	6,5	6,7	6,4	7,4
Avkastning på totalt kapital %	2,6	1,2	3,0	3,7	4,4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

* Uthyrningsbar yta som ligger till grund för nyckeltalen uppgår 2007 till Bostadsyta 172.615 kvm, samt lokalyta 54.580 kvm.

de närmaste åren kommer att fortsätta sitt arbete med omstruktureringen om än i mindre omfattning än tidigare. Kostnaderna för denna kommer att fortsätta att belasta bolagets resultat negativt de närmaste åren och därigenom påverka bolagets egna kapital negativt. Ägaren har dock genom beslut av kommunfullmäktige under 2006 beslutat att vid behov tillskjuta kapital till bolaget om så behövs för att klara omstruktureringen.

Styrelsen bedömer att de åtgärder som vidtagits tidigare och kommer att vidtas de närmaste åren för att balansera bostadsmarknaden i Karlskoga kommer att generera positiva effekter i det att uthyrningsgraden kommer att öka och att behovet av rivningar kommer att minska. Detta leder till att bolaget inom en femårsperiod kommer att kunna visa ett positivt resultat.

För att bolaget även i framtiden skall kunna vara en konkurrenskraftig aktör på bostadsmarknaden och på ett aktivt sätt bidra till bostadsförsörjningen i kommunen måste bolaget fortsätta med sitt utvecklingsarbete vilket bl a innebär förädling av befintligt betånd samt nyproduktion av lägenheter i centrala eller strandnära lägen. I detta arbete är det också av stor vikt att bolaget aktivt arbetar för en bättre miljö och ett långsiktigt hållbart samhälle.

Styrelsen ser positivt på framtiden. En framtid som framför allt kommer att präglas av en fortsatt anpassning av fastighetsbeståndet där kundens behov kommer att stå i centrum.

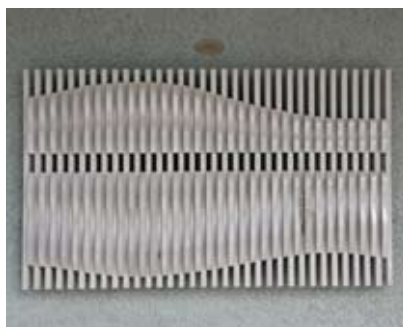
Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel i kronor:	
Årets Förlust	-9 703 443
	-9 703 443
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att årets förlust behandlas enligt följande:	
Att upplösning från reservfond sker med	9 703 443
	9 703 443



RESULTATRÄKNING

	Not	2007	2006
Rörelsens intäkter m m			
Hysesintäkter	2	178 742	178 750
Övriga förvaltningsintäkter		623	866
Övriga rörelseintäkter		183	628
Summa intäkter m m		179 548	180 244
Rörelsens kostnader			
Material och tjänster	3, 4	-64 628	-56 180
Taxebundna kostnader	5	-16 023	-17 031
Fastighetsskatt	6	-2 848	-3 169
Uppvärmning		-24 263	-25 959
Andra externa kostnader		-512	-890
Personalkostnader	7	-17 650	-17 465
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-35 820	-25 199
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 042	-23 344
Summa rörelsens kostnader		-157 702	-169 237
Rörelseresultat		21 846	11 007
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 210	993
Räntebidrag		717	490
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 476	-31 489
Summa resultat från finansiella investeringar		-31 549	-30 006
Resultat efter finansiella poster		-9 703	-18 999
Årets förlust		-9 703	-18 999



BALANSRÄKNING

	Not	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	879 168	914 572
Inventarier, verktyg och installationer	10	255	561
		<u>879 423</u>	<u>915 133</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter		1 050	1 050
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		50	50
Övriga långfristiga fordringar		521	740
		<u>1 621</u>	<u>1 840</u>
Summa anläggningstillgångar		881 044	916 973
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 248	1 219
Övriga kortfristiga fordringar		6 151	3 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	784	1 200
		<u>8 183</u>	<u>5 910</u>
Kassa och bank		31 676	20 634
Summa omsättningstillgångar		39 859	26 544
Summa tillgångar		920 903	943 517

BALANSRÄKNING

	Not	2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (77 000 aktier á 1 000 kr)		77 000	77 000
Reservfond		12 720	23 689
		<u>89 720</u>	<u>100 689</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		0	8 030
Redovisat resultat		-9 703	-18 999
		<u>-9 703</u>	<u>-10 969</u>
Summa eget kapital		80 017	89 720
Avsättningar			
Avsättning för framtida underhåll		772	1 360
Summa avsättningar		772	1 360
Långfristiga skulder			
	13		
Skulder till ägaren		795 000	820 000
Summa långfristiga skulder		795 000	820 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 240	11 720
Övriga kortfristiga skulder		466	294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	25 408	20 423
Summa kortfristiga skulder		45 114	32 437
Summa eget kapital och skulder		920 903	943 517
Ställda säkerheter	15	662	570
Ansvarsförbindelser	16	882	793

KASSAFLÖDESANALYS

	2007	2006
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	21 846	11 007
Av- och nedskrivningar	35 820	25 199
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-4 042	22 870
	<u>53 624</u>	<u>59 076</u>
Erhållen ränta	1 926	1 483
Erlagd ränta	-33 476	-31 489
	<u>22 074</u>	<u>29 070</u>
Ökning kortfristiga fordringar	-2 273	-126
Ökning leverantörsskulder	7 520	849
Ökning/Minskning övriga rörelseskulder och avsättningar	4 569	-2 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31 890	26 838
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-16 817	-7 577
Avyttring Fastigheter	20 750	5 000
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	219	-1 215
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 152	-3 792
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-25 000	-47 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 000	-47 000
Årets Kassaflöde	11 042	-23 954
Likvida medel vid årets början	20 634	44 588
Likvida medel vid årets slut	31 676	20 634



NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. För att visa en mer rättvisande bild av företaget har vissa balansposter omklassificerats, jämförelsesiffrorna har justerats i motsvarande mån.

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 100,9 mkr tax -07. Utöver underskottsavdrag finns äldre balanslåneposter som skrivs av skattemässigt med 3%, oavskrivet restvärde uppgår till 31,7 mkr. Detta innebär att uppskjutna skattefordringar finns om ca 37,1 mkr. Till detta finns vissa mindre temporära skillnader mellan skattemässigt och bokfört värde avseende byggnar och markanläggningar. Ingen av dessa skillnader redovisas i bolagets resultat- eller balansräkning.

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, verktyg och installationer	5
Datorer och övriga inventarier i lokaler/lägenheter	3

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, dvs leasingavgifter kostnadsförs löpande.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt sk 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 är 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

	2007	2006
Hyresintäkter:		
Bostäder	145 396	148 850
Lokaler	41 371	41 792
Garage och P-platser	6 803	6 566
Övrigt	667	685
Summa hyresintäkter netto	194 237	197 893

I hyresintäkterna ovan avgår outhyrda objekt:

Bostäder	-12 009	-14 708
Lokaler	-580	-1 322
Garage och P-platser	-951	-903
Övrigt	-39	-42
Lämnade rabatter	-1 915	-2 170

Summa outhyrta

och lämnade rabatter -15 494 -19 145

Summa hyresintäkter 178 743 178 748

Not 3 Arvoden och kostnadsersättningar

	2007	2006
Revisionsuppdrag	50	56
Andra uppdrag	62	34
Summa	112	90

Not 4 Material och tjänster

	2007-12-31	2006-12-31
Utgifter materialköp		
Reparationer	1 397	1 402
Underhåll	3 790	4 489
Fastighetsskötsel	432	486
	<u>5 619</u>	<u>6 377</u>
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel och städ köpta tjänster	9 085	9 192
Reparationer köpta tjänster	5 739	5 433
Underhåll köpta tjänster	<u>31 081</u>	<u>18 083</u>
	<u>45 905</u>	<u>32 708</u>
Engångskostnader omstrukturering	1 661	3 623
Övriga	11 443	13 472
Summa	64 628	56 180

Not 5 Taxebundna kostnader

	2007	2006
Vatten	5 145	5 449
El	6 597	7 685
Renhållning och sophämtning	4 012	3 795
Sotning och ventilationskontroll	263	101
Övrigt	6	1
Summa	16 023	17 031

Not 6 Fastighetsskatt

	2007	2006
Årets fastighetsskatt	2 896	3 443
Omtaxering 2007 och 2006	-48	-274
Summa fastighetsskatt	2 848	3 169

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

	2007	2006
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:		
Kvinnor	10	8
Män	21	25
Totalt	31	33

Löner och ersättningar har uppgått till:

Styrelsen och verkställande direktören	973	902
Övriga anställda	9 357	9 917
Totala löner och ersättningar	10 330	10 819

	2007	2006
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 163	4 086
Pensionskostnader (varav för verkställande direktör 271 tkr (326 tkr))	1 618	1 245
Övriga personalkostnader	1 539	1 315
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	17 650	17 465

Löner och ersättningar till övriga anställda är minskat med lönebidrag på 39 tkr (0 tkr).

Bolagets utestående pensionsförpliktelse till VD uppgår till 662 tkr (fg år 570 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 enligt följande:

Ordförande: 125 % av basbelopp

Vice ordf: 25 % av basbelopp

Opolitiska styrelsemedlemmar:

100 % av basbelopp

Övriga styrelsemedlemmar och suppleanter erhåller sedvanliga kommunala sammanträdesarvodet.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2007		2006	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	7	86 %	6	83 %
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	4	50 %	4	75 %

Sjukfrånvaro

	2007-01-01 --2007-12-31	2006-01-01 --2006-12-31
Total sjukfrånvaro	3,21 %	2,68 %
varav långtidssjukfrånvaro	1,27 %	0,9 %
- sjukfrånvaro för män	3,32 %	2,39 %
- sjukfrånvaro för kvinnor	2,95 %	3,43 %
- anställda - 29 år	lämnas ej	lämnas ej
- anställda 30 - 49 år	1,82 %	2,87 %
- anställda 50 år -	4,34 %	2,27 %

Not 8 Avskrivningar

	2007-12-31	2006-12-31
Byggnader	23 199	23 827
Markanläggningar	1 100	908
Inventarier	321	464
Nedskrivningar	11 200	0
Summa avskrivningar	35 820	25 199

NOTER, fortsättning

Not 9 Byggnader och mark

	2007-12-31	2006-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1 177 541	1 207 085
Årets förändringar		
- Inköp	12 203	7 057
- Försäljning	-22 459	-36 734
- Återförda investeringsbidrag	40	133
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 167 325	1 177 541
Ingående avskrivningar	-379 063	-365 115
Årets förändringar		
- Försäljningar	8 300	9 879
- Avskrivningar	-23 083	-23 827
- Nedskrivningar	5 900	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-387 946	-379 063
Ingående nedskrivningar	-7 000	-7 000
Årets förändringar		
- Nedskrivningar	-17 100	0
Utgående nedskrivningar anskaffningsvärden	-24 100	-7 000
Utgående planligt restvärde byggnader	755 279	791 478
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	110 527	111 795
- Inköp	114	352
- Försäljning	-2 368	-1 620
Utgående planenligt restvärde mark	108 273	110 527
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	18 151	18 103
Årets förändringar		
- Inköp	4 488	48
- Försäljning	-642	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 997	18 151
Ingående avskrivningar	-5 584	-4 676
Årets förändringar		
- Avskrivning	-1 100	-908
- Försäljning	303	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 381	-5 584
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	15 616	12 567

	2007-12-31	2006-12-31
Utgående restvärde enligt plan byggnader och mark	879 168	914 572
Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige		
- Byggnader	655 222	500 002
- Mark	134 306	100 844
Summa taxeringsvärde	789 528	600 846

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2007-12-31	2006-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 433	4 314
Årets förändringar		
-Inköp	15	120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 448	4 434
Ingående avskrivningar	-3 872	-3 408
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-321	-464
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 193	-3 872
Utgående restvärde enligt plan	255	562

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Fordringar räntebidrag	48	91
Förutbetald bredbandskostnad	476	684
Övriga poster	260	424
Summa	784	1 199

Not 12 Förändring av eget kapital

	2007-12-31	2006-12-31
Bundet eget kapital		
<i>Aktiekapital</i>		
Belopp vid årets ingång	77 000	77 000
Belopp vid årets utgång	77 000	77 000
 <i>Reservfond</i>		
Belopp vid årets ingång	23 689	23 689
Belopp vid årets utgång	23 689	23 689
Summa bundet eget kapital vid årets utgång	100 689	100 689
 Fritt eget kapital		
Belopp vid årets ingång	-10 969	8 030
Årets resultat	-9 703	-18 999
Summa fritt eget kapital vid årets utgång	-20 672	-10 969
 Summa eget kapital	80 017	89 720

Not 13 Långfristiga skulder

	2007-12-31	2006-12-31
Långfristiga skulder som ränteomsätts:		
Inom ett år	319 000	370 000
Mellan ett och fem år	336 000	310 000
Senare än fem år	140 000	140 000
Summa	795 000	820 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna semesterlöner	1 139	1 138
Upplupna sociala avgifter	636	695
Förutbetalda hyror	21 103	16 961
Övriga poster	2 530	1 629
Summa	25 408	20 423

Not 15 Ställda säkerheter

	2007-12-31	2006-12-31
Pantförskrivna kapitalförsäkring	662	570
Summa ställda säkerheter	662	570
Fastighetsinteckningar i eget förvar uppgår till 349 852 tkr (354 992 tkr).		

Not 16 Ansvarsförbindelser

	2007-12-31	2006-12-31
Fastigo	220	223
Pensionsförpliktelse mot VD (Folksam)	662	570
Summa ansvarsförbindelser	882	793



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas bolagsstämman 2008- - för fastställelse.

Karlskoga 2008-03-11

Kenneth Andersson

Jessica Myhre

Jan-Peter Jonsson

Håkan Stenholm

Jan Stureborg
Vice ordförande

Lars Hultkrantz

Rolf Lindberg
Ordförande

Ann-Christine Kvist
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2008- -

Lars Blomberg
Auktoriserad revisor



Hyresbostäder i Karlskoga • Skrantafallet 9 A, Box 417, 691 27 Karlskoga

Telefon: 0586-657 00 • Telefax: 0586-657 15

E-post: hyresbostader@hyresbostader-karlskoga.se

Hemsida: www.hyresbostader-karlskoga.se