



Sammanfattning av året
2015

KarlskogaHem

Innehåll

Vd Ann Hermansson Alm	3
Fastigheten Poeten	4
Kundundersökning	5
Fritidsbanken	6
Solcellsprojekt i gång	6
Lyckade energisparåtgärder	7
Full fart på Värmlandsvägen	7
Förvaltningsberättelse	8
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Fem år i sammandrag	14
Fastighetsförteckning	15

Vd Ann Hermansson Alm

– Stort behov att jobba med integrationsfrågor

Karlskogahems vd Ann Hermansson Alm har ett gediget förflutet i bostadsbranschen. De senaste åren har hon arbetat mycket med hållbarhetsfrågor i ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv. De erfarenheterna har hon tagit med sig till sitt nya jobb.



Du kommer närmast från ÖBO och en tjänst som distriktschef i Vivalla och Baronbackarna. Du ansvarade också för det stora förnyelseprojektet i Vivalla. Vad innebar det?

– Att vi arbetade med hållbarhetsfrågor i olika perspektiv, samt med integration. Vi införde bland annat sociala krav vid upphandlingar och genomförde en satsning på Boendebyggare, som innebar att de boende fick möjlighet att vara med och bygga sitt kvarter och ge långtidsarbetslösa chans att komma ut på arbetsmarknaden. Delaktighet och boinflyttande var viktiga byggstenar i projektet.

Vad tar du med dig från ditt senaste arbete till Karlskogahem?

– Den segregation jag stötte på i mitt tidigare jobb finns även här i Karlskoga. Det finns följaktligen ett stort behov att jobba med integrationsfrågor. Kommunen har tagit initiativ till att jobba med en integrationsstrategi. Jag har träffat både Migrationsverket och kommundirektören och fått information om läget och behoven här. Vi vill givetvis bidra och har ställt sju lägenheter till förfogande för tillfälligt boende.

Vilka frågor kommer att bli extra viktiga för Karlskogahem den närmaste tiden?

– Utöver integrationsfrågan måste vi också ta tag i nyproduktion och boenden för äldre. Vi har en åldrande befolkning, därför tittar vi över tillgänglighet och om vi kan knyta olika tjänster kring bostaden för att underlätta för äldre.

Du nämnde nyproduktion. Hur ser det ut på den fronten?

– Vi hoppas kunna bygga nytt och har fått styrelsens uppdrag att titta på möjligheterna att bygga ett så kallat kombohus.

Vad kommer framtida utmaningar att ställa för krav på Karlskogshems organisation och medarbetarnas kompetens?

– I vår nya affärsplan identifierar vi vilken kompetens som krävs för att vi ska nå våra mål. Vi kan konstatera att vi är väl rustade med väl inarbetade rutiner och medarbetare med hög kompetens. Sedan är ju en organisation levande och jag tror jag säkert att vi behöver rekrytera spetskompetens inom vissa områden i framtiden.

Hur ser du på kommunikation, att få ut budskap och förankra frågor?

– Kommunikation är A och O, speciellt i samband med stora förändringar. Vi har också många olika språkgrupper att ta hänsyn till när vi kommunicerar. Att göra alla delaktiga och skapa förståelse för vad som händer är spännande utmaningar för oss.

Om du tittar framåt några år – vad är Karlskogahem för företag då?

– Vi når våra ekonomiska mål och har ett bestånd där utbud möter efterfrågan. Vi är en attraktiv arbetsgivare med personal som har hög kompetens. Dessutom tror och hoppas jag att vi har nått långt när det gäller miljö- och hållbarhetsfrågor.

Ensamkommande pojkar en resurs för Karlskogas utveckling

Sedan september 2010 har ett hundratal ensamkommande pojkar passerat fastigheten Poeten i Ekeby. De har inte valt att komma hit. De har inte valt varandra. De har inte valt att bli flyktingar. Hur fungerar det?

.....

Media trummar ut budskap om att migranter och flyktingar inte är välkomna till Sverige. Lyckligtvis finns det fler medmänniskor än motmänniskor. Två av dem ansvarar för trapphusboendet i Poeten: enhetschefen Kent Malmqvist och Farideh Ahmadi, som är samordnare för utslussningen. De berättar om "våra killar" med värme och stolthet, och minns bland annat gårdsfesten som hölls i somras. Alla som bor runt torget i Ekeby bjöds in.

– Det var musik och mat, som en internationell fest med mycket folk. Det skapade en vi-känsla och förkortade avstånden mellan människorna i området, säger Kent.

I Poeten finns det 23 platser för ensamkommande pojkar i åldern 16-21 år. Det är ungdomar som är asylsökande och de som har fått permanent uppehållstillstånd. Syftet med verksamheten är att verka för ungdomarnas utveckling till ett självständigt liv och delaktighet i det svenska samhället. Verksamheten är uppdelad i tre steg: HVB (Hem för vård och boende), träningslägenheter och utslussningslägenheter.

– Efter 21 år anses ungdomen kunna försörja sig själv och skrivs ut från Poeten. Och många har haft framgång i livet här, säger Farideh.

Direkt när de ensamkommande ungdomarna kommer till Karlskoga skrivs de in på ett språkintruktionsprogram i nio klasser med bland annat svenska, matematik och modersmålsundervisning

på schemat. Successivt introduceras de sedan i de nationella gymnasieprogrammen.

– De som inte lyckas komma in på gymnasiet kan istället gå på någon folkhögskola eller på Komvux, säger Farideh, och fortsätter:

– Många kanske inte har gått i skolan alls i hemlandet och längtar efter att få börja här. De är motiverade, hoppfulla och tar stort ansvar för sin skolgång.

Karlskoga har en tradition av att ta hand om asylsökande.

– Det har vi nytta av i vår verksamhet. Man ska komma ihåg att de här pojkarna

inte är ett problem, utan en resurs för Karlskogas utveckling, säger Kent.

På Poeten får pojkarna omsorg, vård och stöttning för att bli självförsörjande individer i det svenska samhället. Många har varit med om hemska saker. På Poeten finns en varm och närvarande personal som vill grabbarna väl.

– Det har en läkande effekt, helt klart. Vi får också väldigt mycket tillbaka själva genom att engagera oss. Pojkarna är levande bevis för vad som händer ute i världen. Genom att lära sig mer om andras livsvillkor, lär man sig mer om sig själv, säger Kent.



Ny organisation ger effektivare förvaltning och service

De senaste åren har Karlskogahem arbetat målmedvetet med att skapa rätt organisation utifrån det uppdrag man har.

– Organisationen har börjat sätta sig. Vi jobbar effektivare och mer hyresgästpassat, säger Peter Vogler, förvaltningschef.

Karlskogahem fick inte bara ny vd under 2015. En boendeutvecklare, två fastighetsskötare och en reparatör har också nyanställts. Dessutom har det skett vissa omflyttningar inom organisationen, vikarier har fått fasta tjänster och på ekonomisidan är en tillförordnad ekonomichef tillsatt.

– Vi vill ha en så effektiv organisation som möjligt. Ett led i det arbetet är att vi har gått igenom alla befattningsbeskrivningar i den nya organisationen för att tydliggöra alla roller. Idag vill jag säga att vi har rätt arbetsuppgifter för varje roll, säger Peter Vogler.

Boendeutvecklare är en helt ny tjänst inom Karlskogahem.

– En mycket viktig roll, särskilt i vårt integrationsarbete. Förutom att vara involverad i integrationsfrågan, kommer boendeutvecklaren att ansvara för det inflyttningsbesök som varje hyresgäst får vid inflyttning och arbeta ihop med fastighetsskötarna ute på fältet. Vi vill jobba nära våra kunder. Hyresgästen ska känna sig nöjd med oss som hyresvärd redan från första början.



Glädjande resultat i kundundersökning

Det finns mycket att glädjas åt i årets NKI (Nöjd kundundersökning), men också områden där vi behöver utvecklas. Vi får höga betyg på utemiljöer och bemötande. Ett område där vi ska bli bättre är säkerheten mot inbrott i förråd.

Nästan 62 procent svarade på enkäten som gav besked om vad hyresgästerna uppskattar och vad vi behöver utveckla i framtiden.

Utvecklingsområden

- Öka förrådets säkerhet mot inbrott. Vi budgeterar för att byta till säkra gallerväggar till förråden i vissa områden.

- Städning i tvättstugor får ett relativt låg betyg. Detta är något som hyresgästerna tillsammans med oss måste hjälpas åt att höja. Vi ska bli bättre att informera om hur det ska städas bland annat genom inflyttningsbesöken och genom att se över informationen i tvättstugorna.
- Vi ska bli bättre på att informera om vad som är på gång i våra områden.

Glädjeämnen

- Utemiljöer och gårdar får fint betyg i enkäten.
- Vi har fått höga betyg för vårt bemötande.
- De flesta hyresgäster trivs med sin lägenhet, sitt område och med oss som hyresvärd.



Banken som lånar ut fritidsutrustning – gratis!

Fritidsbanken är en genial idé som ger alla möjlighet att låna utrustning för en aktiv fritid – gratis! Allt startade i värmländska Deje. Nu finns ”banken” i Karlskoga.

Karlskoga kommun, Svenska kyrkan och Möckelnföreningarna är initiativtagare till Fritidsbanken i Karlskoga. Maria Motin på kommunen är entusiastisk:

– Många barn har svårt att vara med på till exempel friluftsdagar för att de saknar pulka, skridskor, skidor, pjäxor, fotbollsskor eller annan utrustning. Tack vare Fritidsbanken kan de låna utrustning utan att det kostar något.

Idén till Fritidsbanken föddes i Deje och har spridits till flera orter i Sverige. ”Banken” är som ett bibliotek fast med sport- och fritidsprylar. Här kan vem som helst låna utrustning för en aktiv fritid. Människor skänker rena, funktionsdugliga

fritidsprylar som de inte längre använder och Fritidsbanken tar tillvara och lånar ut.

– Vi marknadsför Fritidsbanken i hela stan. Bland annat via skolor och idrottsföreningar, säger Pernilla Rosin, kyrkoherde i Karlskoga församling.

– Jag ser framför mig att det kan bli samarbeten mellan orter i Värmland som har Fritidsbanken, säger Emil Lundqvist, Möckelnföreningarna.

Karlskogahem har ställt upp med lokal åt Fritidsbanken. Den ligger på Skogsrundan 32 C. All inlämning av utrustning sker hos Svenska kyrkan på Kungsvägen 39, vardagar kl 10–16 och lördagar kl 10–13.



Solcellsprojekt i gång – nu är det dags för storskalig satsning

På taket på gruppboendet på Melkavägen har Karlskogahem installerat sin senaste energisatsning – solceller.

– Det är ett projekt som vi genomför för att ta lärdom och få underlag inför det storskaliga solcellsprojekt som är på gång, säger Anders Zetterblad, fastighetschef.

Solcellerna på Melkavägen omfattar en yta av 70 kvadratmeter och producerar 9 000 kWh, vilket motsvarar årsproduktionen av el till fastigheten. Tommy Book, ventilationssamordnare på Karlskogahem, är initiativtagare till solcellsprojektet.

– Anläggningen togs i drift strax före sommaren. Syftet är att vi ska minska den egna förbrukningen och lära oss mer om tekniken inför kommande projekt. Solceller är ett enkelt sätt att ta tillvara på solenergi. Tekniken är väderberoende, men så effektiv att den producerar gott om solel även ett medelmåttigt solcellsår.

Anders Zetterblad berättar om det storskaliga solcellsprojekt som startar efter årsskiftet.

– Vi tittar på att installera solceller på vårdboendet på Skrantahöjden. Den fastigheten har ett sadeltak som passar utmärkt för solceller vad gäller lutning och konstruktion. Här är förbrukningen 140 kW/timme, så det är ett betydligt större projekt än på Melkavägen.

I mitten av februari 2016 tecknade Karlskogahem ett avtal med Solkompaniet Sverige AB om installation av en solcellsanläggning på Skrantafallet 24 och 36. Anläggningen kommer att bli Karlskogas största solcellsanläggning.

Lyckade energisparåtgärder – och nu blir det satsning på bergvärme

Karlskogahem har länge arbetat med energibesparande åtgärder och nått bra resultat. Snittförbrukningen ligger nu på 128 kWh per kvadratmeter och år, vilket är lägre än riksgenomsnittet. Vad är det som gjorts? Vad är på gång? Vi pratade med Thomas Andersson, VVS-samordnare, och Dennis Stridh, elsamordnare.

År 2008 anslöt sig Karlskogahem (dåvarande Hyresbostäder) till SABO-företagens så kallade Skåneinitiativ. De anslutna företagen förbinder sig att minska sin energianvändning med 20 procent fram till 2016.

- Det målet har vi redan uppnått. Men vi arbetar för att sänka förbrukningen ytterligare, säger Thomas Andersson.

Karlskogahem har genomfört ett

omfattande åtgärdsprogram. Alla undercentraler är utbytta, energieffektiva fläktar och ventilationsaggregat är installerade, liksom värmepumpar som drivs med återvinningsluft.

- Vi har också installerat rumsgivare i alla lägenheter. Det gör att vi kan kontrollera att innetemperaturen är i balans, förklarar Dennis Stridh, som jobbar med driftoptimering av el- och styrsystem.

Han ger ett exempel:

- Om en värmeväxlare inte fungerar får vi direkt ett larm i våra system och kan åtgärda felet. Utan larm och åtgärd skulle växlaren kunna stå stilla under lång tid utan att använda återvinningsluften.

Även inom VVS arbetar Karlskogahem mycket med driftoptimering.

- Mycket går ut på att få jämn innetemperatur i lägenheterna. I ett hus i Ekeby sparade vi runt fem procent i

energikostnader på att innetemperaturen kom i balans. Är innetemperaturen i balans blir också inneklimatet behagligare, säger Thomas.

Individuell mätning av varmvatten är en annan viktig energiåtgärd. Det innebär att hyresgästen betalar endast för det varmvatten som hushållet förbrukar.

- Det har lett till att många har upptäckt att de klarar sig på mindre varmvatten och kan påverka sina kostnader. För vår del betyder det att vi inte behöver köpa in lika mycket energi som tidigare. Det är en win-win-situation, säger Dennis Stridh.

Vad står då närmast på energiandan?

- Nästa steg är att vi ska satsa på bergvärme. Vi kommer även att testa solenergi, säger Thomas Andersson.

Full fart på Värmlandsvägen!

Anders Zetterblad, fastighetschef på Karlskogahem, är nöjd med utvecklingen för affärslokaler på Värmlandsvägen.

- Efter en del omflyttningar är allt på plats och alla kommersiella lokaler i markplan på Värmlandsvägen är uthyrda. Det är unikt.

Adresserna det handlar om är Värmlandsvägen 5, 7 och 9 (fastigheterna närmast E18) och Värmlandsvägen 8, 10 och 12.

- Det märks att företagen satsar, och det är glädjande för hela Karlskoga, säger Anders Zetterblad, som avslöjar att det kan bli fler parkeringsplatser på Värmlandsvägen.

- Vi för diskussioner med kommunen om att skapa fler parkeringsplatser på sidan med udda husnummer. Men än är inget klart.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge följande årsredovisning:

Ägare

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

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31:

- Rolf Lindberg, ordförande
- Pia Renman, vice ordförande
- Lars Hultkrantz, ledamot
- Jens Dahlbäck, ledamot
- Anders Nyberg, ledamot
- Bernt Jorholm, ledamot
- Bo Anderson, ledamot
- Agneta Wästbjörk, suppleant
- Nina Höijer, suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden. Ordinarie årsstämma hölls den 16 april 2015.

Verkställande direktör

Under året har Jeanette Berggren varit vd under perioden 2015-01-01 – 2015-07-31 och Anders Zetterblad varit tillförordnad VD under perioden 2015-08-01 – 2015-09-30. Ann Hermansson Alm, tillträdde som ny VD den 1 oktober, 2015.

Revisorer

Ordinarie

Stefan Lungström, PwC AB, auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

Lennart Eliasson och Sören Jonsson

Organisationsanslutning

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

Karlskogahems marknad

Befolkningen har under 2015 ökat per den 30 november med 228 (309) personer till 30 282 personer. Ökningen beror i första hand på en ökad invandring till kommunen. Karlskoga kommun har en nettovandring med 269 (191) personer i november 2015. Karlskoga har ett negativt födelsenetto vilket gör att demografiska utvecklingen innebär att det blir allt fler i Karlskoga som blir allt äldre. Karlskoga har ett inrikes inflyttningsunderskott om 10 personer i december 2015.

Verksamheten

Under året har arbetet med att energieffektivisera verksamheten fortsatt. Karlskogahem har redan uppfyllt sina energisparmål inom ramen för det så kallade Skåneinitiativet, som startade 2008 och som innebär att företagen som deltar förbinder sig att spara 20 procent fram till 2016 men nöjer sig inte med det. Undercentraler har byggts om, individuell mätning av varmvatten har införts och energieffektiva ventilationsaggregat och fläktar har installerats.

I maj genomfördes en kundundersökning hos alla våra hyresgäster. Svarefrekvensen var knappt 62 procent, vilket är en jämförelsevis hög siffra i sådana här sammanhang. Vi fick höga betyg generellt och extra höga när det gällde vår satsning på utemiljöer och bemötande. Vi fick också veta att hyresgästerna anser att det finns områden som kan utvecklas till dem hör den upplevda tryggheten samt att vi kan bli bättre på att informera om vad som händer i våra bostadsområden.

I juni anställdes en boendeutvecklare på Karlskogahem. Syftet med denna tjänst var att utveckla servicen och tjänsterna runt boendet. Under hösten har vi infört inflyttningsbesök till alla nyinflyttade. Då informerar vi hyresgästerna om viktiga saker runt boendet och de får chansen att ställa frågor. Det har varit mycket uppskattat – inte minst hos många av våra nyanlända hyresgäster.

I slutet av året har flera ramavtal handlats upp. Det gäller exempelvis målnings-tjänster, yttre skötsel och städning. För första gången prövade vi möjligheten att ställa sociala krav i en upphandling. Det var inom ramen för städupphandlingen som vi ställde ett skall-krav. Kravet innebär att entreprenören för att få vara med och lämna anbud skulle förbinda sig att kontinuerligt ha minst en praktikant i verksamheten.

Marknaden

Uthyrning

Bostäder

Under perioden har uthyrningen av lägenheter varit högre än budgeterat. Antalet tomma lägenheter per 31 december uppgår till 41 st, motsvarande 1,63 procent.

Avflyttningen inklusive omflyttningen uppgår för år 2015 till 457 st, vilket motsvarar ca 18,2 procent av beståndet. Av dessa är 20 procent intern omflyttning. Den vanligaste avflyttningssorsaken är byte av bostadsort.

Lokaler

För lokaler uppgår vakansgraden till 2,1 procent när det gäller utebliven intäkt jämfört med 4,5 procent föregående år.

Intäkterna från uthyrda lokaler uppgår till drygt 38 msk och motsvarar cirka 19 procent av de totala hyresintäkterna.

Mervärden och kundaktiviteter

Mervärden

För att ge våra hyresgäster något ”extra” i sitt boende och för att främja bra relationer och trygghet såväl mellan hyresgästerna som med oss som hyresvärd erbjuder vi olika mervärden. Under 2015 har bolaget anordnat flera populära resor bland annat en skidresa till Säfsen i mars och en dagstur till Stockholm i maj.

Ett mervärde som blev särskilt uppskattat var när Karlskogahem under våren bjöd in hyresgästerna till en föreställning med Cirkus Brazil Jack till mycket förmånligt pris. Under andra halvan av 2015 blev det traditionsenligt en shoppingresa till Ullared och en familjeresor till Kolmårdens djurpark.

Vi har även erbjudit våra hyresgästers barn att kostnadsfritt delta i de sommarlovsaktiviteter som Karlskogas föreningsliv arrangerar i samarbete med Karlskoga kommun. Ett annat uppskattat mervärde är möjligheten att hyra möblerade gästlägenheter för övernattnings till långväga besökande. Våra hyresgäster kan även hyra stugor i Säfsen till rabatterat pris.

Kundaktiviteter

Förutom våra mervärden medverkar Karlskogahem vid en rad andra aktiviteter som är riktade både till hyresgäster och till allmänheten. En temadag med temat sophantering anordnades i Skogsparken. Förutom kvällens mycket uppskattade tema bjöds det även på ponnyridning och fika.

Vid Karlskogafesten fanns Karlskogahem på plats och erbjöd tävlingar och ballonger till barnen. Företaget har även deltagit vid Karlskoga kommuns äldre- och anhörigdag på Nya Folkets Hus och en seniormässa i samma lokaler. Under hösten utgick en av Korpens tipspromenader från Karlskogahem.

Information

Information och kommunikation är viktiga delar av ett bostadsföretags verksamhet. Hyresgästernas idéer och synpunkter är viktiga och hjälper oss i vårt utvecklingsarbete. Därför värdesätter vi de bostadsmöten som arrangeras ute i våra bostadsområden.

Mötena arrangeras i de flesta fall i samarbete med Hyresgästföreningen. Ett samarbete vi bedömer som angeläget och sätter stort värde på.

Under 2015 gav vi ut fyra nummer av vår uppskattade kundtidning Karlskotaliv. I kundtidningen berättar vi om vad som händer i våra områden och ger tips och råd till hyresgästerna. Ett mycket uppskattat inslag har varit gör-det-självt reportagen i Karlskotaliv. Där visar vi hyresgästerna hur enklare åtgärder i lägenheten kan göras på egen hand. Den innehåller även reportage och intervjuer med hyresgäster, lokalhyresgäster, medarbetare och intressanta profiler i Karlskoga.

Under året har också ett antal pressreleaser skickats till lokala medier i aktuella frågor.

Fastigheter

2509 (2513) bostadslägenheter och 143 lokaler

Bolaget fastighetsbestånd omfattar 2509 (2513) lägenheter och 143 (144) lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 166 667 (167 081) kvm och den totala lokalytan uppgår till 43 882 (42 812) kvm.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnaderna för perioden är i nivå med budget avseende tillsyn, reparationer samt inre och yttre skötsel. Uppvärmningskostnaderna ligger i nivå med budget vilket var förväntat då inga större energieffektiviseringsprojekt genomförts under året. De övriga taxebundna kostnaderna ligger också sammantaget väl med budget med undantag av vattenförbrukningen som ökat något beroende till största delen på ökad uthyrningsgrad. Fastighetsunderhåll fortgår enligt plan och avser framförallt målning av trapphus, hissar, tvättstugor, badrum och lägenhetsunderhåll. Kostnaden för underhåll uppgår vid periodens slut till 32,0 msek (34,0).

Investeringar

Investeringar för perioden uppgår till cirka 27,0 msek (80,7). Under året har ombyggnationen till Familjecentral på fastigheten Örnen 12 påbörjats liksom anpassningar av lokalerna för Socialförvaltningen på Geologen 4. Andra större investeringar har varit nya ventilations- och värmesystem, samt fortsatt ombyggnad av den yttre miljön i Skogsrundan.

Energi

Satsningen på energibesparande åtgärder är långsiktig och pågår alltjämt. På Bigatan, Sandviksvägen, Skrantafallet och Baggängsvägen har värmesystemen injusterats med hjälp av byte av stam och termostatventiler, en åtgärd som innebär jämnare värme i fastigheten samt lägre energiförbrukning.

Ett antal ventilationsaggregat i lokaler har bytts till mer energieffektiva system.

För att få en bättre överblick över temperaturer, drifttider på fläktar, verkningsgrader m m har bolaget fortsatt arbetet med att installera och koppla upp ett antal värme/ ventilationsanläggningar och lägenheter till ett centralt datoriserat styr- och övervakningsprogram. Detta för att bättre kunna följa temperaturer och snabbt sätta in åtgärder vid avvikelser.

Bolaget fortsätter arbetet med att byta ut energislukande belysning till lågenergibelysning i flera av våra bostadsområden/ trapphus.

Bolaget har nu under flera år aktivt arbetat med energibesparande åtgärder av olika slag.

Under 2015 har energiförbrukningen sänkts med 2 procent som är i linje med uppsatt mål.

Forts. förvaltningsberättelse

Medarbetare

Bolaget har under 2015 haft i genomsnitt 32,5 (34) personer anställda på tillsvidareavtal varav 18 män och 14 kvinnor. Under året var sjukfrånvaron 4,1 procent (3,9). Genomsnittsåldern inom bolaget är 46 (48) år.

Ekonomi

Hyror

Hyresnivån för bostäder uppgick per sista december till 963 kr/kvm, efter genomförd höjning med 0,65 procent från 1 januari 2015. För 2016 har hyrorna höjts med i genomsnitt 0,5 procent. Garage och parkeringsplatser höjdes motsvarande. Hyresbortfallet på grund av outhyrda bostadslägenheter uppgår 2015 till cirka 3,1 (4,6) msek. Detta är det lägsta hyresbortfallet på många år.

Finansiering

Bolaget har vid årets utgång en sammanlagd låneskuld på 800 (811,5) msek. En amortering på 11,5 msek har skett under året. All upplåning har skett från externa långivare. Den genomsnittliga låneräntan inklusive räntederivat uppgår för närvarande till 1,79 procent.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden uppgår vid årets slut till cirka 23,7 (7) msek.

Resultat

Bolaget visar ett positivt förvaltningsresultat för perioden med 21,1 msek, vilket är 10,1 msek bättre än budgeterat. Bidragande orsaker till det positiva resultatet har varit en väldigt låg vakansgrad, lägre avskrivningar än förväntat samt lägre underhållskostnader än planerat.

Framtiden

Bolaget ser ljus på framtiden. Vi tror på Karlskoga! Den höga efterfrågan på bostäder ser ut att hålla i sig och kanske till och med kommer att öka än mer. Vår förhoppning är att vi inom en snar framtid kan bygga nya bostäder. Det råder en hög efterfrågan på olika typer av lägenheter. Vi ser också utmaningar framför oss – det handlar bland annat om integration av nyanlända. Den absolut snabbaste vägen till integration är arbete. Här kan vi arbeta med aktivt med att låta hyresgästerna delta i förvaltningen genom värdskap för exempelvis tvättstugor och miljörum. Vi kan också och vara behjälpliga med till exempel praktikplatser. Att ges chansen att visa upp sig och sina färdigheter är ett effektivt sätt för arbetslösa att komma in på arbetsmarknaden. En annan viktig del i integrationen är att vara delaktig i sitt boende och frågor som rör boendemiljön. Karlskogahem arbetar aktivt med boinflytande och arbetar för att hitta nya sätt att nå hyresgästerna. Många människor vill vara delaktiga på andra sätt idag än de ville vara förr.



Resultaträkning

	2015	2014
Rörelsens intäkter m m		
Hysesintäkter	203 054	196 628
Övriga förvaltningsintäkter	748	723
Övriga rörelseintäkter	377	465
Summa intäkter m m	204 179	197 816
Rörelsens kostnader		
Material och tjänster	-59 741	-62 240
Taxebundna kostnader	-19 379	-18 305
Fastighetsskatt	-3 294	-3 269
Uppvärmning	-24 573	-23 742
Personalkostnader	-25 678	-24 203
Andra externa kostnader	-971	-1 705
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-29 710	-50 850
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	63	17
Summa rörelsens kostnader	-163 283	-184 297
Rörelseresultat	40 896	13 519
Resultat från finansiella investeringar		
Försäljning bostadsrätter	595	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	160	212
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20 528	-21 702
Summa resultat från finansiella investeringar	-19 773	-21 490
Resultat efter finansiella poster	21 123	-7 971
Årets förlust/vinst	21 123	-7 971

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	931 973	900 624
Inventarier, verktyg och installationer	2 301	1 972
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8 732	43 126
	943 006	945 722
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Bostadsrätter	975	1 000
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	63	63
Övriga långfristiga fordringar	1 176	347
Fordringar hos koncernföretag	17 000	17 000
	19 214	18 410
Summa anläggningstillgångar	962 220	964 132
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	737	1 643
Övriga kortfristiga fordringar	2 247	613
Fordringar hos koncernföretag	23 873	6 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	926	2 492
	27 783	11 701
Kassa och bank	9	36
Summa omsättningstillgångar	27 792	11 737
Summa tillgångar	990 012	975 869
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital (77 000 aktier á 1000 kr)	77 000	77 000
Reservfond	3 017	3 017
	80 017	80 017
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst	5 419	13 390
Erhållet aktieägartillskott	33 000	33 000
Årets förlust/ vinst	21 123	-7 971
	59 542	38 419

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
Summa eget kapital	139 559	118 436
Avsättningar		
Avsättning pension	1 051	0
Övriga avsättningar	1 217	965
Summa avsättningar	2 268	965
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	723 500	461 500
Summa långfristiga skulder	723 500	461 500
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	76 500	350 000
Leverantörsskulder	11 257	9 031
Skulder till koncernföretag	4 345	6 511
Övriga kortfristiga skulder	329	1 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 254	28 035
Summa kortfristiga skulder	124 685	394 968
Summa eget kapital och skulder	990 012	975 869

Fem år i sammandrag

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	203 054	196 628	188 768	185 922	180 264
Resultat efter finansiella poster tkr	21 123	-7 971	6 953	11 800	-533
Balansomslutning tkr	990 012	975 869	967 879	898 691	888 288
Medelantal anställda st	32	34	33	31	29
Basuppgifter					
Uthyrningsbar yta* kvm	210 549	209 893	203 902	205 727	209 343
Antal lägenheter vid utgången av året	2 509	2 513	2 469	2 518	2 576
Låneskuld tkr	800 000	811 500	785 000	735 000	735 000
Låneskuld kr/kvm	3 800	3 866	3 851	3 573	3 511
Materiella anläggningstillgångar tkr	943 006	945 722	915 866	834 592	823 364
Nyckeltal för kapital					
Soliditet %	14,1	12,0	12,9	12,8	11,6
Skuldsättningsgrad ggr	5,7	6,9	6,4	6,4	7,1
Bokfört fastighetsvärde tkr	940 705	943 750	913 871	811 813	820 986
Bokfört fastighetsvärde kr/kvm	4 468	4 496	4 482	3 946	3 922
Nyckeltal för lönsamhet					
Direktavkastning %	7,5	6,8	6,0	7,1	6,5
Avkastning på totalt kapital %	4,1	1,4	2,6	3,6	2,4



Fastighetsförteckning

Fastighet	Adress	Byggår	Antal lägenheter
Arkitekten 1	Skogsrundan 4-12	1950	75
Arkitekten 11	Skogsrundan 19	1950	16
Arkitekten 12	Skogsrundan 21-25	1950	35
Arkitekten 3	Skogsrundan 16-22	1950	64
Arkitekten 4	Skogsrundan 24-30	1950	41
Arkitekten 5	Skogsrundan 32-34	1950	45
Arkitekten 8	Skogsrundan 2	1950	18
Arkitekten 9	Skogsrundan 3-9	1950	96
Backsvalan 3	Sturev. 6	1991	4
Blåhaken 15	Skolgatan 11-29	1968	80
Blåhaken 18	Knut Wistrandsv. 2	1967	30
Duvan 11	Värmlandsv 3	1947	9
Duvan 4	Järnvägsg 4	1947	18
Duvan 5	Järnvägsg 6	1987	24
Duvan 9	Värmlandsv. 5-9	1964	52
Forellen 1	Vindarnasv. 1-9	1950	72
Geologen 2	Skrantahöjdsv 52	1968	17
Geologen 4	Baggängsv 61	1970	12
Höken 1	Gustavsgatan 8-14 / Bregårdsgatan 25-29	1960	129
Höken 2	Bregårdsg 23	1964	24
Höken 3	Hantverksg 4-6	1964	36
Kartografen 1	Skrantahöjdsv 60-66	1969	48
Kremlan 19	Stolpetorpsv 73	1992	4
Kyrkobrodern 1	Ekehjelmsv 3-9	1940	48
Lantmätaren 3	Baggängsv 28-42	1968	92
Linnebäck 2:70	Linnebäcks by	1990	10
Lötenskolan 10	Bigatan 4	1943	12
Lötenskolan 11	Bigatan 2	1943	12
Lötenskolan 12	Spelgatan 14	1993	5
Lötenskolan 5	Bigatan 1-3	1943	39
Malmgårdarna 3	Kilstavägen 14	1960	12
Mejseln 1	Sandviksv 7-9	1971	42
Mästaren 12	Skrågatan	1994	1
Nattskärren 1	Torpdalen	1975	46
Poeten 3	Gösta Berlingsv 5-17	1963	134
Rapphönan 12	Bergsmansgatan 27-29	2014	45
Ripan 2	Badstug 26-36	1971	38
Rödingen 1	Saxlyckev 25-29	1950	75
Skäran 2	Kilstavägen 6-8	1950	18
Skäran 6	Kilstavägen 10	1963	15
Slagan 4	Såningsv 10	1957	18
Slagan 7	Karlsbergsvägen 1 / Såningsvägen 12	1963	24
Slagfjädern 5	Stolpetorpsv 42	1992	4
Snickaren 6	Grundläggav 20-22	1987	8
Spinnrocken 1	Skrantahöjdsv 6-20	1953	63
Storken 6	Solbringen	1983	86
Timmermannen 1	Timmermansv 2-16	1950	57
Timmermannen 2	Grundläggavägen 6-8 / Timmermansvägen 5-17	1950	69
Timmermannen 3	Grundläggavägen 10-18 / Murarvägen 1-11, 2-20	1950	129
Tornsvälan 2	Sturev 3	1937	5
Tången 1	Sandviksv 4-8	1971	39
Uven 9	Nickkällan	1979	96
Vårdhemmet 2	Mineralvägen 2-8	1960	104
Vävstolen 18	Melkavägen 9 A-G	2009	6
Vävstolen 26	Skrantahöjdsv 22-34	1955	60
Örnen 12	Värmlandsv 8-12	1971	112
Örnen 9	Värmlandsv 6	1984	36
Totalt			2 509



KARLSKOGAHEM

Karlskogahem AB
Skrantafallet 9A, Box 417, 691 27 Karlskoga
Telefon(växel): 0586-657 00
info@karlskogahem.se
www.karlskogahem.se