



Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Stadsnätet – investering som skapar nya möjligheter

Varje årsredovisning är ett avslut. Men för mig är det lika mycket en början. Det som varit positivt det gångna året tar man med sig in i det nya.

Från året som gått vill jag framför allt nämna tre saker – installationen av stadsnätet, intresset för Fruktlunden och det interna arbetet med våra värdeord.

Installationen av Karlskoga stadsnät i vårt bestånd är en stor och viktig investering. Möjligheterna med den nya digitala tekniken är enorma och utvecklingen pågår ständigt. Det gör att många möjligheter ännu är utforskade. Stadsnätet innebär att nästan alla våra hyresgäster nu har tillgång till fibernätets fördelar med bland annat snabb uppkoppling och IP-tv. Nu tittar vi på hur vi och våra boende kan dra ännu mer nytta av fibernätets möjligheter. För oss själva kan det handla om att kommunicera med våra fjärrvärmecentraler. För våra hyresgäster om tvättstugebokningar och trygghetslarm. Vi står inför en stor utmaning, och den ska vi självklart ta oss an.

Positivt är också intresset för den eventuella nyproduktionen Fruktlunden i kvarteret Rapphönan. I augusti fick vi våra ägares stöd att marknadsföra projektet, vilket vi också gjorde via en marknadsföringskampanj och informationsmöten under hösten. Kampanjen gav gott resultat och informationsmötena har varit välbesökta. Det finns ett stort intresse för nyproduktion i Karlskoga. Förhoppningsvis kan bygget komma igång 2012. I ett första skede avser det i så fall nyproduktion av 22 lägenheter som håller dagens standard vad gäller kök, badrum, tvättutrustning och materialval. Lägenheter som också fullt ut är tillgänglighetsanpassade. Beslut om det blir byggnation eller inte fattas under våren 2012 och grundas på hur många förhandsavtal som tecknats. Attraktiva bostäder och samhällsnytta går hand i hand. Låt oss hålla tummarna!

Hösten 2010 inledde vi arbetet med våra värdegrunder och 2011 blev vi helt klara. Det har varit en resa där alla medarbetare har deltagit, jobbat igenom vår verksamhet och kommit fram till vad det är vårt företag ska stå för. Värdegrunden styr till stor del hur vi tillsammans uppträder mot hyresgäster, entreprenörer, invånarna i Karlskoga och inte

minst, gentemot varandra i företaget. Under 2012 kommer vi att kommunicera värdeorden både internt och externt.

Som ett resultat av lokalutredningens förslag har beslut fattats i kommunfullmäktige om nedläggning av servicehusen Geologen och Högehus. Vi har dessutom evakuerat 54 lägenheter för rivning. Dessbättre bor nästan 80 procent av de evakuerade kvar hos oss i annat boende.

Jag skrev i början att tre saker varit extra positiva under året. Jag borde kanske ha skrivit fyra, för resultatet av vår årliga kundundersökning har varit positiv under flera år. Den här gången är det extra roligt att se att våra satsningar på helt, rent och snyggt börjar ge resultat. Skötseln av både den inre och yttre miljön får högre betyg än tidigare, vilket sporrar oss i det fortsatta arbetet. Det är också glädjande att våra betyg för service och trygghet är fortsatt höga.

Avslutningsvis vill jag tacka mina medarbetare och bolagets styrelse för ett mycket bra jobb under 2011. Låt oss ta med det positiva som hänt i år in i det nya året. Vi har många utmaningar framför oss, och jag säger som alltid: Utan utmaningar sker ingen utveckling.



Ann-Christine Kvist
Vd, Hyresbostäder i Karlskoga AB



Årsredovisning 2011

Styrelsen och verkställande direktören
avger följande årsredovisning:

Innehåll

Vd-ordet	2
Förvaltningsberättelse	4
Fastighetsförteckning	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

*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 01.01.2011–31.12.2011

Ordinarie ledamöter

Ordförande Rolf Lindberg

Vice ordförande, Jan Stureborg

Helena Frisk

Lars Hultkrantz

Håkan Stenholm

Kenneth Andersson

Bernt Jorholm

Suppleanter

Lawrence Bishop

Agneta Wästbjörk

Personalrepresentant

Stefan Hagström

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden. Ordinarie årsstämma hölls den 6 april 2011 samt extra bolagsstämma den 4 oktober 2011.

Verkställande direktör

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

Revisorer

Ordinarie

Lars Blomberg, Deloitte 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.

Marknad

Under 2011 har folkmängden i Karlskoga minskat till 29 616 personer, en minskning sedan föregående år med 52 personer. Det är fortfarande ett negativt födelsenetto. På grund av den ökade invandringen kan kommunen redovisa ett bättre flyttningsnetto än tidigare.

Hyresbostäders andel av den totala bostadsmarknaden är i stort sett oförändrad mot tidigare år, det vill säga cirka 16 %.

Under året har 54 lägenheter på Saxlyckevägen evakuerats för rivning. Rivningen påbörjas första kvartalet 2012. Utav de som har evakuerats bor 77 % kvar hos bolaget i annat boende.

På förslag av lokalutredningen har kommunfullmäktige beslutat om nedläggning av servicehusen Geologen och Högehus. Totalt omfattas 68 lägenheter och 1375 m² gemensamhetslokaler. Frågan om avveckling av ytterligare administrativa lokaler som ägs av bolaget utreds vidare.

Under året har frågan om ombyggnad till vårdboende av de tomma husen på Skrantafallet 24-38, varit föremål för diskussion. Något beslut i frågan har inte fattats. Arbetet med ombyggnation enligt tidigare framtaget förslag har därför inte kunnat starta. Slutligt beslut förväntas under första kvartalet 2012.

Bolaget har också utrett förutsättningarna för en ombyggnation av f d "Ekebyhus" till trygghetsboende eller annat boende för äldre. I samband härmed har en inventering påbörjats av befintligt bestånd utifrån ett tillgänglighetsperspektiv och lämpligt boende för äldre. Förslag på boende för äldre kommer att presenteras under våren 2012.

Vidare har arbetet med en eventuell nyproduktion i kv. Rapphönan, med arbetsnamnet Fruktlunden, fortsatt. Under hösten har bolaget bl.a. haft två informationsmöten om projektet med ca 330 besökare. Under första kvartalet kommer en offensiv marknadskampanj att genomföras. Beslut huruvida byggnation kommer till stånd kommer att fattas under våren 2012 grundat på hur många förhandsavtal som tecknats.

Kundundersökning

Bolaget har under 2011 genomfört en ny kundundersökning. Undersökningen har gjorts bland samtliga våra hyresgäster. Svarefrekvensen uppgår till 56 procent. Av undersökningen framgår att helhetsbetyget i stort är oförändrat mot tidigare år. Helhetsbetyget är en 4.0 på en femgradig skala. Glädjande nog kan konstateras att våra satsningar på helt, rent och

snyggt nu börjar ge resultat. Betyget har ökat med 7 % vad avser städning och skötsel av den inre miljön såsom trapphus, tvättstugor m.m. Vad gäller skötseln av den yttre miljön såsom städning, rensning av rabatter och liknande har betyget höjts med 6 %. Antalet hyresgäster som gärna rekommenderar Hyresbostäder till sina vänner och bekanta är högt och våra service- och trygghetsbetyg är fortfarande höga. Arbetet med våra mål tryggt, helt, rent och snyggt fortsätter.

Uthyrning

Vakanser, bostäder

Målet för uthyrningsgraden är 96 % år 2012.

Antalet vakanta bostadslägenheter uppgår till 181 per den sista december. I denna siffra ingår 54 lägenheter (Saxlyckevägen 7-11) som står tomma för rivning. Detta innebär en faktisk vakansgrad på 5,4 % och en uthyrningsgrad på ca 94,6 (94) %.

För första gången på många år har en ökning av antalet uthyrda lägenheter skett. Uthyrningen av lägenheter har ökat med 28 lägenheter under året. Avflyttningen inklusive omflyttningen uppgår för 2011 till 553 (541) st, vilket motsvarar ca 21(21) % av vårt lägenhetsbestånd. Av dessa avser 30 % interna omflyttningar.

Den vanligaste avflyttningsorsaken från bolaget är byte av bostadsort.

Vakanser, lokaler

Vakansgraden har ökat från 2,6 % till 3,4 %. En större lokal i fastigheten Ripan 2 med adress Badstugatan 26-36 har blivit ledig samtidigt som en stor butiklokal på Värmlandsvägen 5 har blivit uthyrd. De lokaler som i övrigt är vakanta är framförallt belägna på Värmlandsvägen.

Intäkterna från uthyrda lokaler uppgår till cirka 35 msk (34 msk) motsvarande cirka 18 % (18 %) av de totala hyresintäkterna.

Mervärden

Under 2011 har vi kunnat erbjuda våra hyresgäster ett stort antal aktiviteter som vi kallar för mervärden. Mervärden är aktiviteter som syftar dels till att ge våra hyresgäster något "extra" i sitt boende hos oss dels försöka skapa förutsättningar för bra relationer såväl mellan hyresgästerna som med oss som hyresvärd. Genom att lära känna varandra och skapa bra relationer så kan vi gemensamt arbeta för en trygg och trivsam miljö.

Under året har vi deltagit aktivt i den nu så populära Karlskogafesten. Karlskogafesten är ett samarrangemang med



bl a Karlskoga kommun. Vi har arrangerat resor till Gamla Wadköping och till Ullared. Härutöver har vi erbjudit en mycket förmånlig skidresa till Säfsen. I Säfsen har också våra hyresgäster kunnat hyra stugor till rabatterat pris.

Vidare har bolaget samarbetat med kommunen vad gäller fritidsaktiviteter på sommaren. Hyresbostädernas hyresgästers barn har erbjudits gratis deltagande i dessa.

Vi bjöd på ståplats i Nobelhallen och närmare 300 hyresgäster tog tillfället i akt och kunde gå och se en gratismatch med våra duktiga hockeykillar i BIK Karlskoga. Vi försöker finna aktiviteter som kan passa olika åldrar och intressen.

Information

Information och kommunikation är viktiga delar av ett bostadsföretags verksamhet. Därför värdesätter vi de många bostadsmöten som arrangerats ute i våra bostadsområden. Som ett exempel kan nämnas att vi genomförde en mångkulturell dag där de gästade fick tillfälle att njuta av kulinariska läckerheter från olika länder.

Mötena arrangeras av våra förvaltare och hyresgästföreningen. Ett samarbete som vi bedömer som mycket angeläget och sätter stort värde på. Samråd med hyresgäster och hyresgästförening har skett beträffande förslaget om förbättringar i den yttre miljön på Värmlandsvägen 6-12.

Under 2011 gav vi ut fyra nummer av vår uppskattade tidning för våra hyresgäster, HBnytt. Kundtidningen innehåller reportage, intervjuer med såväl hyresgäster, medarbetare som aktuella personer. En av dess uppgift är att informera om vad som händer i bolaget och ge tips och råd i angelägna hyresfrågor.

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

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Antal bostadslägenheter	2 576	2 581	2 612	2 699	2 705	2 812	2 934
Yta bostadslägenheter (m ²)	167 426	167 729	170 218	172 322	172 615	177 692	183 909
Förläggning asylsökande (m ²)	0	0	0	6 816	6 816	8 339	8 339
Antal lokaler	145	147	146	148	150	179	181
Yta lokaler (LOA m ²)	41 917	41 889	41 185	47 427	47 764	50 865	50 823
Uthyrningsbara garage	1 323	1 374	1 417	1 480	1 480	1 482	1 513
Uthyrningsbara P-platser	988	988	1 021	1 036	1 034	1 049	1 062

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Rivna lägenheter	927	927	927	739	658	634	569
Tömnda, men ej rivna	102	10	23	62	105	60	64
Sålda, ackumulerat	144	144	144	144	138	76	
Avställda för annat ändamål	32	90	31	131	116	140	164
Summa:	1 205	1 171	1 125	1 076	1 017	910	797

Fastigheter

Bolaget fastighetsbestånd omfattar 2 576 (2 581) lägenheter och 145 (147) lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 167 426 (167 729) kvm och den totala lokalytan uppgår till 41 917 (41 889) kvm.

Drift och underhåll

Vår genomsnittliga kostnad för drift och underhåll uppgick till 419 (434) kr/kvm respektive 166 (138) kr/kvm. Den största påverkan på driftskostnadssänkningen i jämförelse med föregående år är kostnaden för fjärrvärmens som minskat. Härtill kommer lägre kostnader för snöröjning och sandning. Totalt har lägenhetsunderhållet uppgått till 11,5 (9,1) msek varav det lägenhetsstyrda underhållet uppgått till 6,4 (4,8) msek och tidigarelagt underhåll till 5,1 (3,5) msek. Den ökade kostnaden för tidigarelagt underhåll är en direkt konsekvens av evakueringarna från Saxlyckevägen. Kostnaden för gemensamt underhåll har uppgått till 21,5 (18) msk.

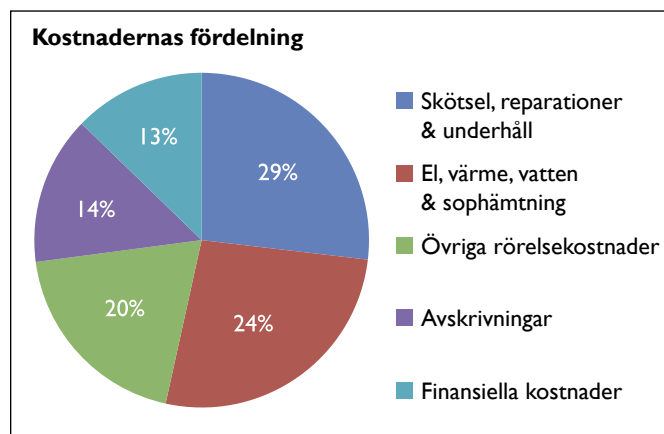
Bolaget har, utöver lägenhetsunderhåll, haft fortsatt fokus på helt, rent och snyggt samt åtgärder som förebygger skador på fastigheterna. Även åtgärder som innebär en ökad trygghet för våra hyresgäster har vidtagits med bland annat beskränningar av buskage och ny belysning. Dessutom har fönster bytts ut på Skolgatan, nya entrépartier på Vindarnas väg och Badstugatan. Det har genomförts en hel del målning i trapphus. Uppfräschning av våra tvättstugor och trapphus fortsätter vilket också innebär att vi ser över tamburdörrar och belysning i gemensamhetsutrymmen.

Den yttre miljön har fått en klar standardhöjning i flera

av våra bostadsområden med nya planteringar som skapar en vacker och välkommande miljö kring våra bostäder. Även en hel del byten av cykelställ har genomförts.

Investeringar

Våra investeringar i byggnader och markanläggningar uppgick 2011 till 20,6 (20,8) msk. Den enskilt största investeringen är dragningen av Karlskoga Stadsnät till samtliga våra fastigheter. Bolaget har fortsatt arbetet med att anpassa vårt lägenhetsbestånd till efterfrågan. Utöver ombyggnationen till 50 + lägenheter på Värmlandsvägen har upprustning av badrum skett. Satsningen på fler energibesparande åtgärder har inneburit installation av såväl värmepumpar som ventilationsanläggningar. Vidare sker en utbyggnad av porttelefoner och elektroniska tvättstugebokningar.



Karlskoga Stadsnät

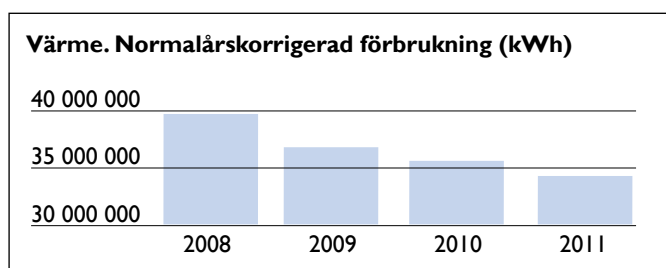
Under 2011 slutförde vi installationen av Karlskoga Stadsnät i vårt fastighetsbestånd. Detta innebär att de allra flesta av våra hyresgäster nu kan utnyttja fibernätets alla fördelar med snabb uppkoppling, stort utbud för bredband, IP-telefoni samt IP-tv. Detta till en lägre kostnad än tidigare.

Tillgången till stadsnätet ger oss nu möjligheter att aktivt utveckla och förbättra den nya tekniken i våra fastigheter. Det ger oss exempelvis möjlighet att kommunicera med våra fjärrvärmecentraler och bättre följa upp driften. För hyresgästerna kan det vara fråga om installationer av portlås och tvättstugebokningar. Bolaget ser också möjligheter att använda stadsnätet för att öka tryggheten inte minst hos våra äldre hyresgäster i form av trygghetslarm, brandlarm m m. Utnyttjandet av fibernätet i verksamheten utgör en viktig utmaning för framtiden.

Energi

2011 har varit ett år präglad av energibesparande åtgärder genom bland annat installation av varvtsreglerade fläktar på bland annat Skrantahöjdens och Saxlyckans sjukhem. Bolaget har slutfört utbytet av våra fjärrvärmecentraler i samtliga våra fastigheter. För att få en bättre överblick över temperaturer, drifttider på fläktar, verkningsgrader m m har bolaget installerat och kopplat upp ett antal värme- och ventilationsanläggningar till ett centralt datoriserat styr och övervakningsprogram. Detta arbete kommer också att fortsätta under kommande år. Bolaget har påbörjat ett arbete med att byta ut energislukande belysning till lågenergibelysning i flera av våra bostadsområden/trapphus.

Under 2011 har ett stort projekt genomförts på Örncenter. Projektet innebär att vi ska ta tillvara värmen i frånluften från lokaler och lägenheter och omvandla den till varmvatten. Bolaget har nu under flera år aktivt arbetat med energibesparande åtgärder av olika slag. Resultatet har inneburit att bolaget har kunna sänka förbrukningen de senaste fyra åren.



Peter Vogler, ny förvaltningschef.

Medarbetare

Under 2011 har hyresbostäder haft i genomsnitt 29 (27) personer anställda på tillsvidareavtal varav 20 män och 9 kvinnor. Härutöver har ytterligare 1 person haft begränsad visstidsanställning. Sjukfrånvaron har ökat något från tidigare år. Under 2011 var den 3,1 procent (1,4) och det beror i stor utsträckning på långtidssjukskrivningar. Genomsnittsåldern inom företaget är oförändrad 50 år.

Bolaget har under hösten anställt en förvaltningschef med ansvar för förvaltning och kund/marknadsfrågor. Peter Vogler kommer närmast från Nora där han verkat som förvaltningschef under flera år.

I syfte att öka kvalitén på skötseln i våra bostadsområden har under hösten beslut fattats om att fler arbetsuppgifter, som inte kräver stora maskininsatser, skall ske i egen regi. Detta innebär att bolaget kommer att säsongsanställa ett antal personer under 2012 för att klara dessa arbetsuppgifter.

Under året har arbetet med att ta fram värdegrunder som skall ligga till grund för samtliga medarbetare i deras arbete för bolaget slutförts. Värdegrunderna kommer att presenteras under första kvartalet 2012.

Individuell kompetensutveckling har skett utifrån de utbildningsplaner som fastlagts i samband med medarbetarsamtal.

Ekonomi

Hyror

Hyrorna höjdes från 1 januari 2011 med 1,91 %. Hyresnivån för bostäder uppgick per sista december till 901 kr/kvm. För 2012 har hyrorna höjts med i genomsnitt 2,4 procent. Garage och parkeringsplatser höjdes motsvarande. Hyresbortfallet på grund av outhyrda bostadslägenheter uppgår för 2011 till cirka 11,1 (11,6) msk. Uthyrningsgraden har ökat främst under den senare delen av året.

Upphandlingar

Under året har upphandling skett av måleri, glas, yttre miljö och städ.

Finansiering

Bolaget har vid årets utgång en sammanlagd låneskuld på 735 (735) msk. Ingen amortering har gjorts under året. Av den totala låneskulden har cirka 74 % bunden ränta. Av dessa har ca 72 % en bindningstid på mer än ett år och 45 % en bindningstid över tre år. Bindningstiderna ligger inom ramarna för fastställd finanspolicy. All upplåning sker genom Karlskoga kommun (Kommuninvest).

Kassa och bank

Banktillgodohavanden uppgår vid årets slut till cirka 26,7 (16,8) msk. Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag för de fem senaste åren framgår av tabellen nedan.

Fastighetsvärden och förslag till resultatdisposition

Fastighetsvärden

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

värde beräknas i denna modell som summa nuvärde av driftsnettot med avdrag för erforderliga ersättningsinvesteringar under de närmaste fem åren samt nuvärdet av bedömt restvärde år sex. Restvärde år sex 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 fem åren, med avdrag för erforderliga ersättningsinvesteringar, visar att fastigheternas nyttjandevärden motsvarar de bokförda värdena vid ett direktavkastningskrav på 6-7 procent. Det bör dock framhållas att en fastighets verkliga värde endast kan fastställas på ett sätt, nämligen då den säljs.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel i kronor:	
Balanserad vinst	23 458 639
Årets förlust	-533 363
	22 925 276
Styrelsen föreslår att medlen behandlas enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	22 925 276
	22 925 276

Fem år i sammandrag

	11-12-31	10-12-31	09-12-31	08-12-31	07-12-31
Nettoomsättning tkr	181 057	177 278	181 990	181 847	179 548
Resultat efter finansiella poster tkr	-533	8 204	12 851	-30 596	-9 703
Balansomslutning tkr	888 288	888 960	893 297	909 132	920 903
Medelantal anställda	29	28	29	30	31
Basuppgifter					
Uthyrningsbar yta* kvm	209 343	209 618	211 425	226 565	227 195
Antal lägenheter vid utgången av året	2 576	2 581	2 612	2 699	2 705
Låneskuld tkr	735 000	735 000	745 000	775 000	795 000
Låneskuld kr/kvm	3 511	3 506	3 524	3 421	3 499
Materiella anläggningstillgångar tkr	823 368	834 217	835 785	840 702	879 423
Nyckeltal för kapital					
Soliditet %	11,6	11,6	10,4	9,1	8,7
Skuldsättningsgrad ggr	7,1	7,1	7,8	9,4	9,9
Bokfört fastighetsvärde tkr	820 986	832 126	835 282	840 171	879 168
Bokfört fastighetsvärde kr/kvm	3 922	3 980	3 951	3 708	3 870
Nyckeltal för lönsamhet					
Direktavkastning %	6,5	6,5	7,2	5,8	6,6
Avkastning på totalt kapital %	2,4	3,4	4,2	0,2	2,6

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

* Uthyrningsbar yta som ligger till grund för nyckeltalen uppgår 2011 till Bostadsyta 167 426 kvm, samt lokalyta 41 917 kvm.

Sammanfattning

Resultatet av bolagets ordinarie verksamhet under 2011 är trots hyresbortfall till följd av tomma lägenheter positivt, 10,3 msek. Med anledning av vakanserna har vi påbörjat arbetet med rivning av tre hus (54 lägenheter) på Saxlyckevägen. Kostnaden för dessa rivningar belastar årets resultat med 10,7 msek. Enligt beslut i kommunfullmäktige skall bolaget bokföra samtliga sina omstruktureringskostnader för att först år 2015 få kompensation för dessa (se not 5). Detta innebär att bolaget för 2011 redovisar en nettoförlust om 533 tkr.

Bolaget uppfyller ägarens krav på avkastning, dvs ett rörelseresultat före finansiella poster på 3 % i förhållande till balansomslutning exklusive omstruktureringskostnader. Soliditeten (exklusive omställningskostnader) uppgår till 12,6 %.

Under senare delen av 2011 har uthyrningen börjat öka och vakanserna sjunka. Vår förhoppning är att den trenden fortsätter under 2012 och att målet för uthyrningsgraden på 96 % ska uppnås.

Under 2011 har bolaget erhållit nya ägardirektiv. I dessa uttrycks att bolaget skall vara en aktiv och ledande aktör på bostadsmarknaden genom att tillhandahålla ett varierat utbud av bostäder med god kvalitet. Under 2011 har planeringsarbetet med nyproduktion av 22 lägenheter fortsatt. Intresset har visat sig vara stort. Nu återstår att se hur många förhandsavtal som tecknas innan bolaget fattar slutligt beslut i frågan om nyproduktion. Beslut kommer att fattas under våren 2012.

Bolaget ser utmaningar i arbetet med att tillhandahålla boende för äldre och för våra nya svenskar. Det är angeläget att vi inom kommunkoncernen tillsammans med andra aktörer på ett positivt sätt också samverkar i dessa frågor.

För att säkerställa att bolaget kan tillhandahålla och uppfylla våra hyresgästers rätt till en god boendestandard, god service och trygghet i sitt boende gör vi regelbundet kundundersökningar. Vi håller också bomöten med våra hyresgäster och med hyresgästföreningen. I den kundenkät som gjordes under året har bolaget fortfarande höga betyg vad avser service och trygghet. Trots en ökning av våra skötselbetyg har vi inte nått ända fram till målen. Arbetet med helt, rent och snyggt kommer därför att fortsätta. Som ett led i detta arbete kommer bolaget från och med 2012 att i större utsträckning handha frågor om yttre skötsel i egen regi.



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Byggår	Antal lgh
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	66
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	Sturevägen 6	1991	4
Blåhaken 15	Skolgatan 11-29	1968	80
Blåhaken 18	Knut Wistrandsvägen 2	1967	30
Duvan 11	Värmlandsvägen 3	1947	9
Duvan 4	Järnvägsg 4	1947	18
Duvan 5	Järnvägsg 6	1987	24
Duvan 9	Värmlandsvägen 5-9	1964	52
Forellen 1	Vindarnas väg 1-9	1950	72
Geologen 2	Skrantahöjdsvägen 48-54	1968	67
Geologen 4	Baggängsvägen 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	Skrantahöjdsvägen 60-66	1969	48
Kremlan 19	Stolpetorpsvägen 73	1992	4
Kyrkobrodern 1	Ekehjelmsvägen 3-9	1940	48
Lantmätaren 3	Baggängsvägen 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	Sandviksvägen 7-9	1971	42
Mästaren 12	Skrågatan	1994	3
Nattskärran 1	Torpdalen	1975	48
Poeten 3	Gösta Berlingsvägen 5-17	1963	139
Ripan 2	Badstug 26-36	1971	38
Rödingen 1	Saxlyckevägen 25-29	1950	75
Senioren	Skrågatan		3
Skäran 2	Kilstavägen 6-8	1950	18
Skäran 6	Kilstavägen 10	1963	15
Slagan 4	Säningsvägen 10	1957	18
Slagan 7	Karlsbergsvägen 1 / Säningsvägen 12	1963	24
Slagfjädern 5	Stolpetorpsvägen 42	1992	4
Snickaren 6	Grundläggärvägen 20-22	1987	8
Spinnrocken 1	Skrantahöjdsvägen 6-20	1953	63
Storken 6	Solbringen	1983	86
Stören 4	Saxlyckevägen 7-11	1968	54
Timmermannen 1	Timmermansvägen 2-16	1950	57
Timmermannen 2	Grundläggärvägen 6-8 / Timmermansvägen 5-17	1950	69
Timmermannen 3	Grundläggärvägen 10-18 / Murarvägen 1-11, 2-20	1950	129
Tornsvalan 2	Sturevägen 3	1937	5
Tången 1	Sandviksvägen 4-8	1971	39
Uven 9	Nickkällan	1979	96
Vårdhemmet 2	Mineralvägen 2-6	1960	68
Vårdhemmet 2	Mineralvägen 8	1960	36
Vävstolen 26	Skrantahöjdsvägen 22-34	1955	60
Örnen 12	Värmlandsvägen 8-12	1971	113
Örnen 9	Värmlandsvägen 6	1984	36
Totalt			2 576



RESULTATRÄKNING

	Not	2011	2010
Rörelsens intäkter med mera			
Hysesintäkter	2	180 264	176 620
Övriga förvaltningsintäkter		659	527
Övriga rörelseintäkter		134	131
Summa intäkter med mera		181 057	177 278
Rörelsens kostnader			
Material och tjänster	3, 4, 5	-64 608	-56 971
Taxebundna kostnader	6	-19 280	-18 164
Fastighetsskatt	7	-3 445	-3 538
Uppvärmning		-23 146	-27 225
Andra externa kostnader		-847	-685
Personalkostnader	8	-16 246	-16 665
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 9	-32 300	-24 273
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar		19	0
Summa rörelsens kostnader		-159 853	-147 521
Rörelseresultat		21 204	29 757
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		378	184
Räntebidrag		2	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 117	-21 813
Summa resultat från finansiella investeringar		-21 737	-21 553
Resultat efter finansiella poster		-533	8 204
Årets förlust/vinst		-533	8 204

BALANSRÄKNING

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	820 986	832 126
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 474	1 056
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	908	1 035
		<u>823 368</u>	<u>834 217</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter		1 025	1 025
Reversfordran Karlskoga kommun	13	33 000	33 000
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		50	50
Övriga långfristiga fordringar		370	382
		<u>34 445</u>	<u>34 457</u>
Summa anläggningstillgångar		857 813	868 674
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		527	681
Övriga kortfristiga fordringar		458	1 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 766	1 569
		<u>3 751</u>	<u>3 440</u>
Kassa och bank	15	26 724	16 846
Summa omsättningstillgångar		30 475	20 286
Summa tillgångar		888 288	888 960

BALANSRÄKNING

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (77 000 aktier á 1000 kr)		77 000	77 000
Reservfond		3 017	3 017
		<u>80 017</u>	<u>80 017</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-9 542	-17 745
Erhållet aktieägartillskott	13	33 000	33 000
Årets vinst		-533	8 204
		<u>22 925</u>	<u>23 459</u>
Summa eget kapital		102 942	103 476
Avsättningar			
Övriga avsättningar	17	3 450	1 863
Summa avsättningar		3 450	1 863
Långfristiga skulder			
Skulder till ägaren	18	735 000	735 000
Summa långfristiga skulder		735 000	735 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 883	20 208
Övriga kortfristiga skulder		1 786	1 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	26 227	26 827
Summa kortfristiga skulder		46 896	48 621
Summa eget kapital och skulder		888 288	888 960
Ställda säkerheter	20	776	796
Ansvarsförbindelser	21	991	1 027

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys	2011	2010
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	21 204	29 757
Av- och nedskrivningar	32 300	24 273
	53 504	54 030
Erhållen ränta	380	260
Erlagd ränta	-22 117	-21 813
	<u>31 767</u>	<u>32 477</u>
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-311	2 992
Minskning leverantörsskulder	-1 325	-1 985
Ökning/minskning övriga rörelseskulder & avsättningar	1 187	-557
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31 318	32 927
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-21 451	-22 704
Förändring av övriga anläggningstillgångar	11	43
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 440	-22 661
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	0	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-10 000
Årets Kassaflöde	9 878	266
Likvida medel vid årets början	16 846	16 580
Likvida medel vid årets slut	26 724	16 846

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

Uppskjuten 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 146,5 miljoner tax - I I. Utöver underskottsavdrag finns äldre balanslåneposter som skrivs av skattemässigt med 3 %, oavskrivet restvärde uppgår till 25,5 miljoner. Detta innebär att uppskjutna skattefordringar finns om ca 45,2 miljoner. Till detta finns vissa mindre temporära skillnader mellan skattemässigt och bokfört värde avseende byggnader 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, d v s 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 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

	2011	2010
Hyresintäkter:		
Bostäder	151 730	150 456
Lokaler	35 638	34 533
Garage & P-platser	6 985	6 751
Övrigt	748	733
Summa hyresintäkter netto	195 101	192 473

I hyresintäkterna ovan avgår outhyrda objekt:

Bostäder	-11 088	-11 555
Lokaler	-775	-1 009
Garage & P-platser	-1 228	-1 258
Övrigt	-46	-40
Lämnade rabatter	-1 699	-1 992
Summa outhyrta och lämnade rabatter	-14 836	-15 854
Summa hyresintäkter	180 264	176 620

Not 3 Arvoden och kostnadsersättningar

	2011	2010
Revisionsuppdrag	78	75
Summa	78	75

Not 4 Material och tjänster

	2011-12-31	2010-12-31
<i>Utgifter materialköp</i>		
Reparationer	1 135	1 142
Underhåll	2 818	3 664
Fastighetsskötsel	787	739
	4 740	5 545
<i>Köpta tjänster</i>		
Fastighetsskötsel & städ köpta tjänster	8 734	10 703
Reparationer köpta tjänster	3 739	3 659
Underhåll köpta tjänster	31 943	25 202
	49 156	45 109
Engångskostnader omstrukturering	1 737	0
Övriga	13 716	11 862
Summa	64 609	56 971

NOTER

Not 5 Jämförelsestörande poster

	2011	2010
Omstruktureringskostnader Stören 4	5 182	0
Nedskrivning Stören 4	7 500	0
Upplösning reserv omstrukturering		
Montören I	-1 855	0
	10 827	0

Enligt Kommunfullmäktiges beslut 2010-12-21 §200, ska avstämning och reglering av omstruktureringskostnaderna ske vid utgången av år 2015.

Not 6 Taxebundna kostnader

	2011	2010
Vatten	6 164	5 783
El	7 498	7 799
Renhållning & sophämtning	5 122	4 277
Sotning & ventilationskontroll	496	290
Övrigt	0	15
Summa	19 280	18 164

Not 7 Fastighetsskatt

	2011	2010
Årets fastighetsskatt	3 440	3 420
Omtaxering föregående år	4	118
Summa fastighetsskatt	3 444	3 538

Not 8 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2011	2010
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Kvinnor	9	9
Män	20	19
Totalt	29	28

Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och verkställande direktören	656	1 016
Övriga anställda	9 925	10 108
Totala löner och ersättningar	10 581	11 124
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 607	3 683
Pensionskostnader (varav för verkställande direktör 154 tkr (243 tkr))	930	613
Övriga personalkostnader	1 128	1 244
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	16 246	16 664

Löner och ersättningar till övriga anställda är minskat med lönebidrag på 354 tkr (455 tkr).

Bolagets utestående pensionsförpliktelse till VD uppgår till 776 tkr (fg år 796 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 & suppleanter	erhåller sedvanliga kommunala sammanträdesarvodet.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2011		2010	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	7	86 %	7	86 %
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	4	50 %	3	34 %

Not 9 Avskrivningar

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnader	22 892	22 717
Markanläggningar	1 327	1 260
Inventarier	581	296
Nedskrivningar	7 500	0
Summa avskrivningar	32 300	24 273

Not 10 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1 207 176	1 187 060
Årets förändringar		
-Inköp	19 251	20 116
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 226 427	1 207 176
Årets förändringar		
Ingående avskrivningar	-437 069	-414 352
-Avskrivningar	-22 892	-22 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-459 961	-437 069
Ingående nedskrivningar anskaffningsvärden	-61 271	-61 271
Årets förändringar		
-Nedskrivningar	-7 500	0
Utgående nedskrivningar anskaffningsvärden	-68 771	-61 271
Utgående planligt restvärde byggnader	697 695	708 836
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	108 072	108 072
Utgående planenligt restvärde mark	108 072	108 072
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	25 207	24 502
Årets förändringar		
-Inköp	1 329	705
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 536	25 207
Ingående avskrivningar	-9 988	-8 728
Årets förändringar		
-Avskrivning	-1 327	-1 260
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 315	-9 988

NOTER

Utgående planenligt restvärde markanläggningar	15 221	15 219
---	---------------	---------------

Utgående restvärde enligt plan byggnader och mark	820 987	832 126
--	----------------	----------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 440	4 489
Årets förändringar		
-Inköp	999	951
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 439	5 440
Ingående avskrivningar	-4 385	-4 089
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-581	-296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 966	-4 385
Utgående restvärde enligt plan	1 474	1 056

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående nedlagda kostnader	1 035	103
Under året nedlagda kostnader	41	932
Under året genomförda omfördelningar	-167	0
Utgående nedlagda kostnader	909	1 035

Not 13 Reversfordran Karlskoga Kommun

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 000	33 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 000	33 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Fordringar räntebidrag	0	11
Upplupen försäkringsersättning	1 114	0
Upplupen volymrabatt	404	230
Förutbetalad bredbandskostnad	144	347
Förutbetalad försäkring	923	854
Övriga poster	182	127
Summa	2 767	1 569

Not 15 Checkräkningskredit

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 25 000 000 kr.

Not 16 Förändring av eget kapital

	2011-12-31	2010-12-31
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	3 017	3 017
Belopp vid årets utgång	3 017	3 017
Summa bundet eget kapital vid årets utgång	80 017	80 017
Fritt eget kapital		
Balanserad förlust	-9 541	-17 745
Aktieägartillskott	33 000	33 000
Årets förlust/vinst	-533	8 204
Summa fritt eget kapital vid årets utgång	22 926	23 459
Summa eget kapital	102 942	103 475

Not 17 Övriga avsättningar

	2011-12-31	2010-12-31
Avsättning för rivningskostnader	3 450	1 863
Summa	3 450	1 863

Not 18 Långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Långfristiga skulder som ränteomsätts:		
Inom ett år	189 000	189 000
Mellan ett och fem år	546 000	436 000
Senare än fem år	0	110 000
Summa	735 000	735 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna semesterlöner	1 089	1 084
Upplupna sociala avgifter	629	594
Förutbetalda hyror	23 778	23 012
Upplupna driftskostnader	485	14
Upplupna räntekostnader lån	0	1 829
Övriga poster	246	295
Summa	26 227	26 827

Not 20 Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
Pantförskriven kapitalförsäkring	776	796
Summa ställda säkerheter	776	796

Not 21 Ansvarförbindelser

	2011-12-31	2010-12-31
Fastigo	215	231
Pensionsförpliktelse mot VD (Folksam)	776	796
Summa ansvarförbindelser	991	1 027

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2012-04-02 för fastställelse.

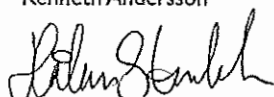
Karlskoga 2012-03-14




Kenneth Andersson



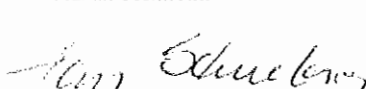
Bernt Jorholm



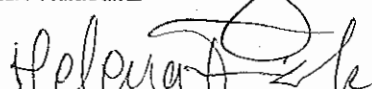
Håkan Stenholm



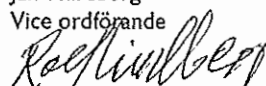
Lars Hultkrantz



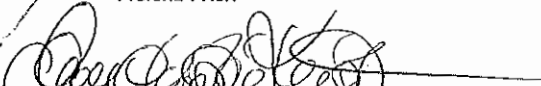
Jan Stureborg
Vice ordförande



Helena Frisk

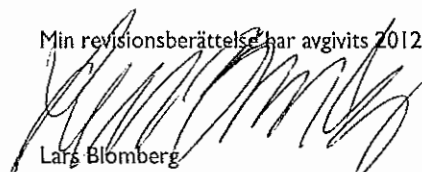


Rolf Lindberg
Ordförande



Ann-Christine Kvist
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2012-03-13



Lars Blomberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Hyresbostäder i Karlskoga AB Organisationsnummer 556046-8885

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Hyresbostäder i Karlskoga AB för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hyresbostäder i Karlskoga ABs finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hyresbostäder i Karlskoga AB för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

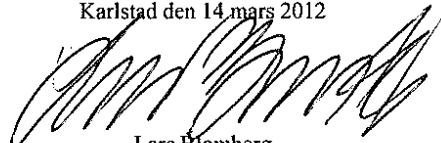
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 14 mars 2012



Lars Blomberg
Auktoriserad revisor



Hyresbostäder i Karlskoga AB

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