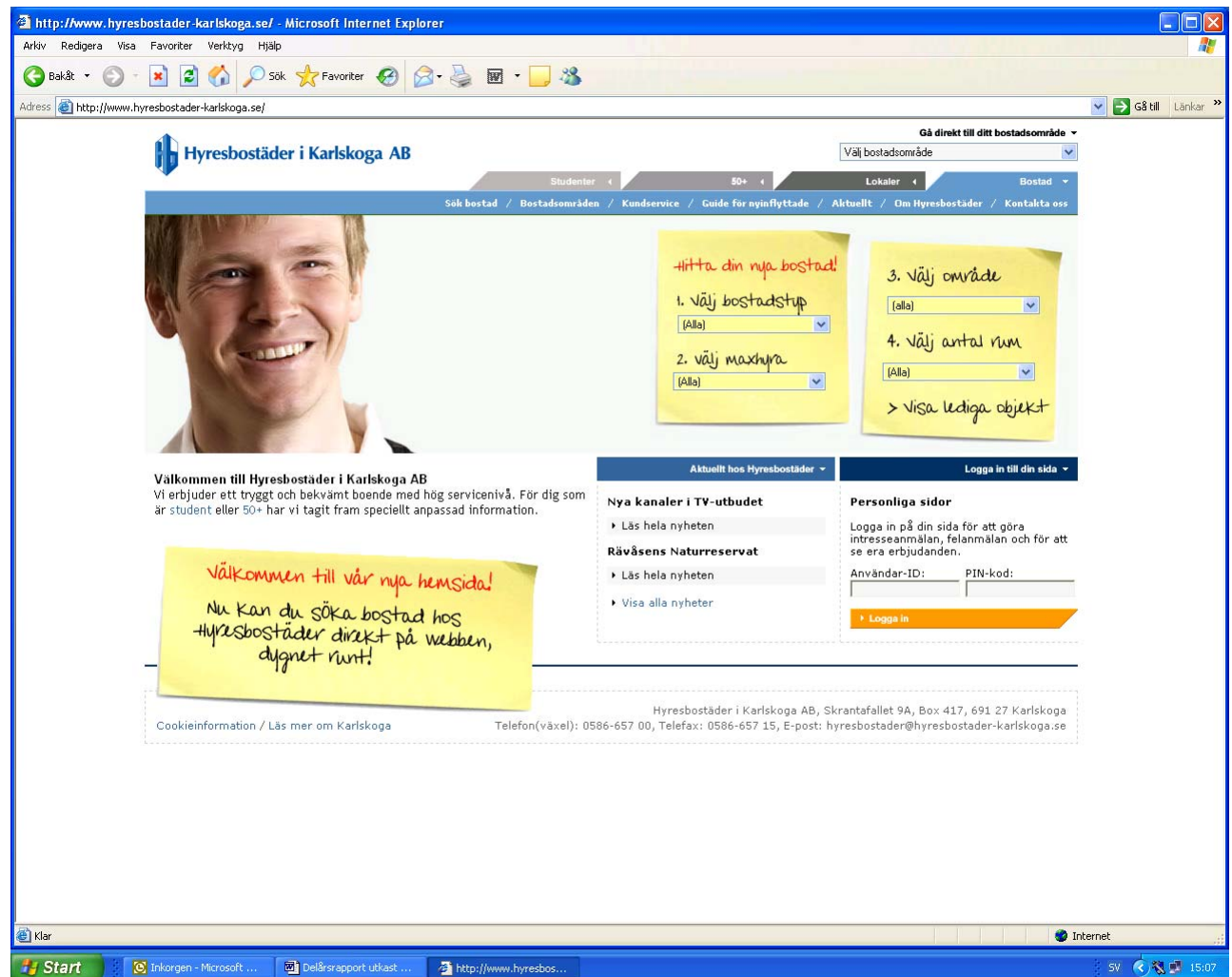


Delårsrapport 2005



Lansering av ny hemsida och marknadsstödsystem under sommaren 2005 (www.hyresbostader-karlskoga.se).

På styrelsens uppdrag avger verkställande direktören följande delårsrapport avseende
2005-01-01 - 2005-08-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8

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

Verksamheten

Bolaget fastställde i slutet av 2004 en ny omstruktureringsplan för bolaget att gälla fram till 2010 i syfte att anpassa utbudet av bostäder till efterfrågan.

Verksamheten i bolaget har under perioden präglats av aktiviteter i enlighet med fastställd omstruktureringsplan. Planen pekar ut tre områden som bolaget aktivt skall arbeta med under perioden nämligen nyproduktion av ett mindre antal lägenheter, förädling och utveckling av befintliga hus och miljöer samt rivning allt i syfte att få en balans på bostadsmarknaden.

Omstruktureringsplanen 2005-2010

Förädling

Bolaget har under perioden fokuserat på följande områden

- fortsatt utbyggnad av uteplatser, främst på Skogsrundan, Skolgatan och på Grundläggavägen.
- ombyggnation till studentlägenheter i Ekeby
- utveckling av trygghetsboende för äldre hyresgäster.

Rivning

Bolaget har evakuerat hyresgäster på Skrantafallet 10-22 och på Skrantahöjdsvägen 64 inför kommande rivningar i enlighet med antagen rivningsplan. Ca 90 % har valt att bo kvar hos bolaget efter evakuering

Nyproduktion

Arbetet med att hitta lämplig mark i ett centralt eller naturnära läge för nyproduktion av ett mindre antal lägenheter pågår

Nytt marknadsstödssystem

Med beaktande av bolagets höga vakansgrad, se nedan, har vi haft ett tydligt fokus att öka uthyrningen av såväl bostäder som lokaler. Som ett led i detta har bolaget infört ett nytt internetbaserat marknadsstödssystem som är kopplat till en ny hemsida, se bild 1. Detta ökar tillgängligheten för våra kunder på så sätt att de kan se vilka lediga lägenheter som finns dygnet om.

Kundaktiviteter

Bolaget har också under sommaren erbjudit våra hyresgäster att antal aktiviteter såsom fotbollsskola, naturutflykt till Tiveden, stadsbesök i Nora m m.

Försäljning

Bolaget har under perioden sålt Stråningtorps Centrum till Fastighetsbolaget Dahlian i Karlskoga AB för 2,6 miljoner kronor.

Organisation

Under våren har arbetet med en översyn av den befintliga organisationen påbörjats. Detta för

- att antalet lägenheter kommer att minska inom en femårsperiod
- att bolaget har ett flertal pensionsavgångar inom samma tidsperiod
- att kunna möta kraven på en ökad kostnadseffektivitet
- att bli ett företag med ett tydlig kundfokus i syfte att få fler hyresgäster samt behålla de

hyresgäster vi redan har

Omsättning och resultat

Nettointäkten uppgår till 3,5 miljoner mindre än för samma period föregående år. Den minskade omsättningen beror på att allt fler lägenheter är outhyrda. Drifts och underhållskostnaderna för perioden har ökat med 4,8 % (+ 2 %) och uppgår till 250 (238) kr/m².

Ränteläget är fortfarande gynnsamt och per den sista augusti uppgår lån, som ligger rörligt, till 321 (381) miljoner kronor, d v s 37 (43) % av lånestocken. Räntekostnaden har jämfört mot samma period tidigare år sjunkit med drygt 2,7 (3,5) miljoner. Bindningstiderna för lånestocken framgår av fig. 1. Den genomsnittliga låneräntan uppgår för närvarande till 3,48 (3,87) % medan den genomsnittliga betalda räntan för perioden motsvarar ca 3,8 (4,23) %. Resultatet den 31 augusti uppgår till 2 742 (5 221) tkr.

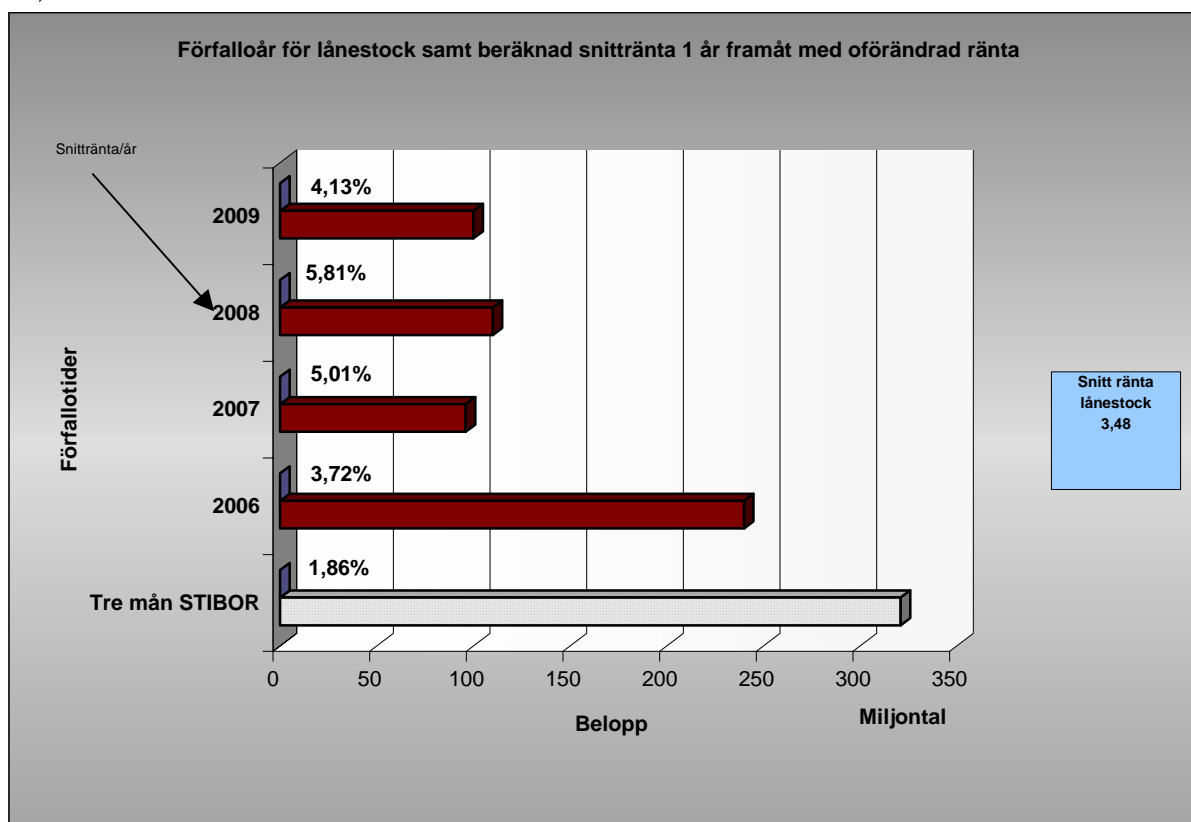


Fig. 1. Räntebindning

Uthyrningsläget

Befolkningsutveckling har fortsatt att vara negativ i kommunen framförallt med anledning av ett stort negativt födelsenetto. Detta innebär att antalet tomma lägenheter fortsätter att öka. Bolagets prognos som legat till grund för omstruktureringsplanen, pekar på att antalet outhyrda lägenheter kommer att fortsätta att öka med i vart fall ca 50 lägenheter per år.

Per den 31 augusti fanns 310 outhyrda lägenheter jämfört med 225 vid samma tidpunkt föregående år. Vakansgraden uppgår vid tidpunkten till 10,58 % (7,5 %)

På lokalsidan uppgår vakansgraden till 8 % (6 %). Arbetet med att kartlägga våra stadsdelscentra som syftar till att få fram beslutsunderlag för en långsiktig utveckling och förvaltning av våra stadsdelscentra har påbörjats.

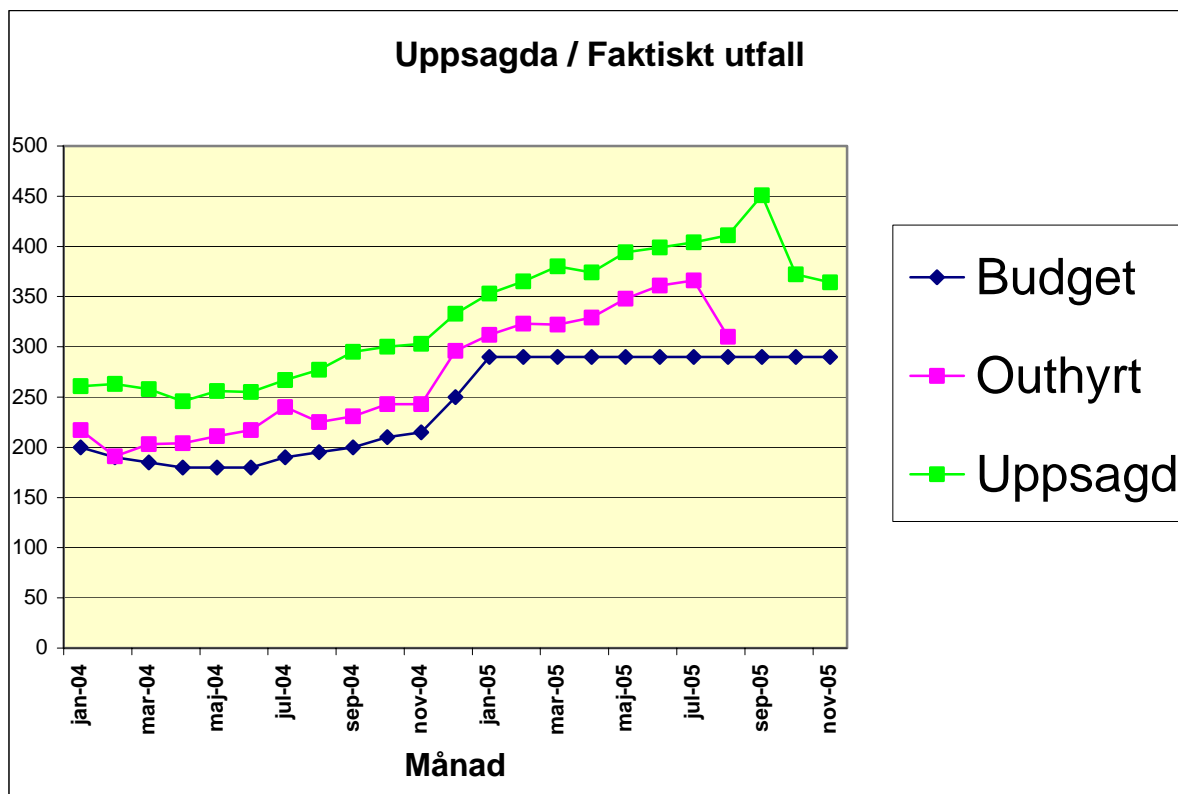


Fig. 2. Uthyrningsläget augusti 2005

Investeringar

Större investeringar under 2005 är framförallt badrumsrenoveringar (1,2 mkr), uteplatser (535 tkr) samt trygghetsåtgärder (383 tkr). Sammanlagda investeringar t.o.m. 31 augusti uppgår till ca 3,5 (10,8) miljoner kronor.

Finansiering och likvida medel

All finansiering genom fastighetslån sker via ägaren och någon nyupplåning har inte gjorts under året. Likviditeten har varit god.

Framtiden

Ränteläget är fortsatt gynnsamt även om det nu finns en risk att räntan kanske redan i slutet på året kommer att gå upp. Våra drifts- och underhållskostnader motsvarar alltså de krav Bostadsnämnden ställer på oss. Vårt orosmoln är de fortsatt ökade vakanserna på såväl bostadssidan som lokalsidan. Trots en viss ökad uthyrning till våra "campusstudenter" är våra outhyrda lägenheter alltså för höga.

Detta innebär att vi kommer arbeta vidare i enlighet med vår omstruktureringsplan för bolaget vad gäller rivning, förädling av befintliga hus och miljöer genom t ex utveckling av trygghetsboende för äldre hyresgäster samt nyproduktion.

Trots ett positivt delårsresultat bedömer vi att helårsresultatet kommer att vara negativt med beaktande av omstrukturerings kostnader.

Karlskoga 2005-09-29

Ann-Christine Kvist
Verkställande direktör

Resultaträkning	2005-01-01 -2005-08-31	2004-01-01 -2004-08-31
Rörelsens intäkter m m		
Hysesintäkter	120.331	123.934
Övriga förvaltningsintäkter	120	56
Övriga rörelseintäkter	<u>176</u>	<u>135</u>
Summa intäkter m m	120.627	124.125
Rörelsens kostnader		
Material och tjänster	-31.499	-26.163
Taxebundna kostnader	-9.985	-11.234
Fastighetsskatt	-1.192	-2.432
Uppvärmning	-17.120	-17.190
Andra externa kostnader	-1.044	-885
Personalkostnader	-11.813	-11.338
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-22.385	-25.686
Försäljning fastighet & bostadsrätter	<u>-1.336</u>	<u>96</u>
Summa rörelsens kostnader	-96.374	-94.832
Rörelseresultat	24.253	29.293
Resultat från finansiella investeringar		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	141	158
Räntebidrag	338	500
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-21.990</u>	<u>-24.730</u>
Summa resultat från finansiella investeringar	-21.511	-24.072
Resultat efter finansiella poster	2.742	5.221
Årets vinst	<u>2.742</u>	<u>5.221</u>

Balansräkning	2005-08-31	2004-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark	968.501	984.572
Inventarier, verktyg och installationer	627	1.434
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>11.255</u>
	<u>969.128</u>	<u>997.261</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Bostadsrätter	125	175
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	50	50
Övriga långfristiga fordringar	<u>353</u>	<u>1.130</u>
	<u>528</u>	<u>1.355</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>969.656</u>	<u>998.616</u>
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Kundfordringar	799	582
Övriga kortfristiga fordringar	2.491	970
Fordringar ägaren	13	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>1.157</u>	<u>778</u>
	<u>4.460</u>	<u>2.370</u>
<u>Kassa och bank</u>	<u>34.986</u>	<u>23.172</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>39.446</u>	<u>25.542</u>
Summa tillgångar	<u>1.009.102</u>	<u>1.024.158</u>

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (77 000 aktier à nom 1000 kr)	77.000	77.000
Reservfond	<u>23.689</u>	<u>23.689</u>
	100.689	100.689

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	7.768	5.068
Resultat	<u>2.742</u>	<u>5.221</u>
	<u>10.510</u>	<u>10.289</u>

Summa eget kapital

111.199 110.978

Avsättningar

Avsättning till pensioner	0	250
Avsättning för framtida underhåll	<u>3.393</u>	<u>3.287</u>
Summa avsättningar	<u>3.393</u>	<u>3.537</u>

Långfristiga skulder

Skulder till ägaren	<u>867.000</u>	<u>877.000</u>
Summa långfristiga skulder	<u>867.000</u>	<u>877.000</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	9.748	10.820
Skatteskulder	288	0
Övriga kortfristiga skulder	2.295	2.517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>15.179</u>	<u>19.306</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>27.510</u>	<u>32.643</u>

Summa eget kapital och skulder

1.009.102 1.024.158

Fastighetsinteckningar

218.925 237.025

Ansvarsförbindelser

165.194 165.194

Kassaflödesanalys	2005-01-01 -2005-08-31	2004-01-01 -2004-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	24.253	29.293
Avskrivningar	22.385	25.686
Övriga ej likviditetspåverkande poster	<u>2.287</u>	<u>42</u>
	48.925	55.021
Erhållen ränta	479	658
Erlagd ränta	<u>-21.990</u>	<u>-24.730</u>
	27.414	30.949
- Ökning/+minskning kortfristiga fordringar	-475	3.339
+Ökning/-minskning kortfristiga rörelseskulder	<u>-15.814</u>	<u>-6.196</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11.125	28.092
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3.515	-10.826
Försäljning anläggningstillgångar	2.841	
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	<u>1.034</u>	<u>50</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	360	-10.776
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Periodens Kassaflöde	11.485	17.316
Likvida medel vid årets ingång	<u>23.501</u>	<u>5.856</u>
Likvida medel den 31 aug	<u>34.986</u>	<u>23.172</u>