



# Delårsrapport 2008

*På styrelsens uppdrag avger verkställande  
direktören följande delårsrapport  
avseende 2008-01-01 – 2008-08-31.*

## **Innehåll**

Verksamheten	3
Marknaden	4
Energibefrämjande åtgärder	4
Medarbetare	4
Omsättning och resultat	5
Investeringar/underhåll	5
Finansiering och likvida medel	5
Framtiden	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9

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

## Verksamheten

Verksamheten i bolaget har under första delen av året varit inriktad på dels att slutföra sista delen av rivningsplanen dels fortsatt utvecklingsarbete i syfte att uppnå en balans på bostadsmarknaden mellan utbud och efterfrågan av bostäder. Arbetet bygger på den affärsplan som styrelsen för bolaget antog under senare delen av 2007. Vidare har en kundundersökning genomförts under våren. Resultatet av denna har resulterat i att bolaget har inlett ett aktivt målstyrningsarbete på olika nivåer i organisationen.

### Rivning

Rivningen har nu slutförts på Varpvågen, Timmermansvågen/Grundläggargränd av ca 70 lägenheter.

Vidare har styrelsen fattat beslut om slutförande av rivningsplanen med 100 lägenheter i Skogsrundan med adress Skogsrundan 13,17 och 23, i Sandviken med adress Saxlyckevågen 13 och på Skrantafallet med adress Skrantafallet 24-30. Evakueringen av hyresgäster har påbörjats och skall vara genomförd till halvårsskiftet 2009. I och med rivningarna av dessa hus är den tidigare fastställda rivningsplanen genomförd.

### Försäljning

Bolaget har sålt fastigheten Lötenskolan 13 med adress Spelgatan 12 i Karlskoga till KLM Fastigheter AB i Karlskoga.

### Förädling

- Den successiva ombyggnaden till s k 50 + boende på Värmlandsvägen 5-9 samt Värmlandsvägen 6 pågår successivt i mån av lediga lägenheter. Intresset för dessa lägenheter är stort. Vidare har ombyggnaden och iordningställandet av den yttre miljön på Värmlandsvägen 5-9 färdigställts (se bilder).
- Fortsatt ombyggnad av badrum har skett.



- Projektering av kv Skogsrundan pågår.
- Vidare har arbetet påbörjats med en översyn av möjligheter till ombyggnad av stora lägenheter på Värmlandsvägen 8-10 till 1:or och 2:or som en följd av ökad efterfrågan av smålägenheter i området för äldre ensamstående och studenter.
- Ett samarbete pågår med Karlskoga Kommun angående utökning av kontorslokaler på Skrantafallet.

### Nyproduktion

- Projektering pågår av nyproduktion av ett gruppboende på Melkavågen i Karlskoga.
- Bolaget har påbörjat arbetet med en eventuell nyproduktion i kv Rapphönan, Karlskoga.





## Marknaden

Under perioden har vakanserna varit högre än budgeterat. Genomsnittsvakansen har under perioden varit ca 7,4 % eller ca 200 lägenheter. En minskning av antalet tomma lägenheter har skett under hösten bl a som en följd av en ökad uthyrning av studentlägenheter på Ekeby. Antalet tomma lägenheter per den 31 augusti uppgår till 180 st motsvarande ca 6,7 %

För lokaler uppgår vakansgraden till ca 0,9 % vad avser utebliven intäkt.

- Under perioden har flera kundaktiviteter genomförts bl a olika utflykter t ex skidutflykt till Säfsen, resor till Stockholm m m. Under sommaren har våra hyresgästers barn/ungdomar erbjudit gratis deltagande i olika fritidsaktiviteter i samarbete med kommunen och lokala idrottsföreningar. Flest deltagare har fotbollen haft. Vidare har ett antal trivselträffar genomförts i våra bostadsområden i samarbete med Hyresgästföreningen.
- Under perioden har olika marknadsaktiviteter genomförts. Bolaget har medverkat i "Slaget på torget" samt Karlskogafesten
- Bolaget har påbörjat arbete med en DVD-inspelning som har namnet "Boskolan" i syfte att sprida information och öka kunskapen om vad som gäller beträffande trivselregler i boendet hos bolaget. DVD kommer att tas fram på fem olika språk

Bolaget har också under våren genomfört en stor kundundersökning bland sina bostadshyresgäster. Resultatet visar att bolagets hyresgäster ger bolaget höga betyg vad avser trygghet, trivsel och service och att våra hyresgäster kan rekommendera Hyresbostäder till vänner och bekanta. Lägre betyg fick bolaget på frågor om skötsel av den yttre miljön och skötsel av allmänna ytor. Som en följd av detta

har ett internt projekt med arbetsnamnet Helt, rent och snyggt påbörjats under hösten. Till detta har vi kopplat ett målstyrningsarbete med kvalitetssäkring av skötseln.

Vidare har bolaget gjort en marknadsundersökning bland 1 500 personer i Karlskoga tätort om hur de ser på sin framtida boendesituation för att undersöka behovet av nyproduktion. Resultatet av denna kommer att redovisas under hösten.

## Energibefrämjande åtgärder

Bolaget har anslutit sig till SABO:S energiutmaning. Målet för energiutmaningen är att de allmännyttiga bostadsföretagen som anslutit sig till denna utmaning skall minska sin energianvändning med 20% fram till 2020.

Som ett led i detta har bolaget under året påbörjat ett arbete med utbyte av "gamla" värmeundercentraler. Vidare arbetar bolaget aktivt med installation av varvvalsreglerade frånluftsfläktar, byte av ventilationsaggregat med värmepump samt installation och uppkoppling av datoriserade styr och övervakningssystem.

## Medarbetare

Bolaget befinner sig mitt uppe i ett generationsskifte av medarbetare. Under perioden har tre medarbetare avgått med pension. Två nya medarbetare har rekryterats.

Samtliga medarbetare har under perioden genomgått utbildning inom området mångfald samt hot , våld och säkerhet.

Utbildning har också påbörjats inom området etik och moral vilket under 2009 kommer att leda fram till vilka värdegrunder som skall ligga till grund för verksamheten.

## Omsättning och resultat

Nettointäkten är 1,1 miljoner högre än motsvarande period föregående år. Den ökade intäkten beror framförallt på den genomförda hyreshöjningen per den 1 januari 2008 med i genomsnitt 2,65 %. Drifts- och underhållskostnaderna för perioden har ökat med 3,6 % (+ 4,8 %) och uppgår till 259 (250) kr/m<sup>2</sup>.

Efter sommaren har vi sett en ökning av de rörliga räntorna och per den sista augusti uppgår lån, som ligger rörligt, till 249 (254) miljoner kronor, d v s 31 (32) % av lånestocken. Räntekostnaden har jämfört mot samma period tidigare år ökat med drygt 1 (+1,3) miljon kronor. Den genomsnittliga låneräntan uppgår för närvarande till 4,46 (4,10) %. Resultatet den 31 augusti uppgår till 250 (1 513) tkr.

Bindningstiderna för räntan överensstämmer med fastlagd finanspolicy.

## Investeringar/underhåll

Större investeringar under de första åtta månaderna är framförallt ombyggnationer till 50 + boenden på Värmlandsvägen samt den yttre miljön. Ca 40 badrum har byggts om under perioden. Vidare fortsätter satsningarna på ökad säkerhet i våra bostadsområden genom i första hand låsbyten. Utbyte av våra värmeundercentraler pågår. Sammanlagda investeringar t.o.m. 31 augusti uppgår till ca 5,6 (8,3) miljoner kronor.

Underhåll pågår enligt plan och avser framförallt målning av trapphus, tak, hissar och lägenhetsunderhåll.

## Finansiering och likvida medel

All finansiering genom fastighetslån sker via ägaren och någon nyupplåning har inte gjorts under året. Likviditeten har varit god. Bolaget har bundit ytterligare lån. Bolaget ligger inom ramarna för finanspolicyn.

## Framtiden

Vi kan se att räntekostnaderna kommer att ligga kvar på oförändrad nivå under hösten med en eventuell sänkning under nästa år. Hyresintäkterna bedöms som stabila. Antalet tomma lägenheter kommer att minska något i förhållande till utfallet för perioden men högre än budget. Detta innebär att hyresbortfallet blir högre än budgeterat. Vidare har såväl senareläggning av rivningar för föregående år samt nystart av evakueringar för kommande år inneburit högre kostnader.

Prognosen för helåret är att vi kommer att göra en lägre förlust än budgeterat.

Karlskoga 2008-09-24

Ann-Christine Kvist  
*Verkställande direktör*

# RESULTATRÄKNING

	<b>2008-01-01 -2008-08-31</b>	<b>2007-01-01 -2007-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter m m</b>		
Hysesintäkter	120 157	118 933
Övriga förvaltningsintäkter	3	89
Övriga rörelseintäkter	<u>102</u>	<u>83</u>
<b>Summa intäkter m m</b>	120 262	119 105
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Material och tjänster	-40 605	-36 979
Taxebundna kostnader	-11 328	-10 095
Fastighetsskatt	-2 320	-1 835
Uppvärmning	-15 105	-15 164
Andra externa kostnader	-697	-558
Personalkostnader	-11 458	-10 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-16 306	-17 006
Försäljning/nedskrivning av anläggningstillgångar	<u>159</u>	<u>-3 958</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	-97 660	-96 279
<b>Rörelseresultat</b>	22 602	22 826
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	638	143
Räntebidrag	125	630
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-23 115</u>	<u>-22 086</u>
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>	-22 352	-21 313
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	250	1 513
<b>Delårsresultat</b>	<u>250</u>	<u>1 513</u>

# BALANSRÄKNING

2008-08-31                      2007-08-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	866 448	881 372
Inventarier, verktyg och installationer	433	369
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	<u>26</u>	<u>0</u>
	<u>866 907</u>	<u>881 741</u>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Bostadsrätter	100	100
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
Övriga långfristiga fordringar	<u>777</u>	<u>740</u>
	<u>1 877</u>	<u>1 840</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<u>868 784</u>	<u>883 581</u>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	399	258
Övriga kortfristiga fordringar	4 317	6 356
Fordringar ägaren	0	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>559</u>	<u>890</u>
	<u>5 275</u>	<u>7 604</u>
<u>Kassa och bank</u>	<u>41 863</u>	<u>32 992</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<u>47 138</u>	<u>40 596</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<u>915 922</u>	<u>924 177</u>

# BALANSRÄKNING

2008-08-31      2007-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Aktiekapital (77 000 aktier à nom 1000 kr)

77 000

77 000

Reservfond

12 721

23 689

89 721

100 689

#### Fritt eget kapital

Balanserad förlust

-9 703

-10 968

Delårsresultat

250

1 513

-9 453

-9 455

### **Summa eget kapital**

80 268

91 234

### **Avsättningar**

Avsättning för framtida underhåll

1 454

1 613

### **Summa avsättningar**

1 454

1 613

### **Långfristiga skulder**

Skulder till ägaren

795 000

800 000

### **Summa långfristiga skulder**

795 000

800 000

### **Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

10 235

10 715

Skatteskulder

312

340

Övriga kortfristiga skulder

2 491

2 124

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26 162

18 151

### **Summa kortfristiga skulder**

39 200

31 330

### **Summa eget kapital och skulder**

915 922

924 177



# KASSAFLÖDESANALYS

	2008-01-01 -2008-08-31	2007-01-01 -2007-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	22 602	22 826
Avskrivningar	16 306	17 006
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-159	3 958
Erhållen ränta	739	773
Erlagd ränta	<u>-23 114</u>	<u>-22 086</u>
	16 374	22 477
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	2 652	-1 695
Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder	<u>-5 232</u>	<u>-853</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	13 794	19 929
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-5 662	-8 321
Försäljning anläggningstillgångar	2 055	20 750
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-3 607	12 429
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	<u>0</u>	<u>-20 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	0	-20 000
<b>Periodens kassaflöde</b>	10 187	12 358
<b>Likvida medel vid årets ingång</b>	31 676	20 634
<b>Likvida medel den 31 aug</b>	<u>41 863</u>	<u>32 992</u>



## **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](mailto:hyresbostader@hyresbostader-karlskoga.se)

Hemsida: [www.hyresbostader-karlskoga.se](http://www.hyresbostader-karlskoga.se)