

Delårsrapport 2010

Styrelsen och verkställande direktören avger följande delårsrapport avseende perioden 2010-01-01 – 2010-08-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7

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

VERKSAMHETEN

I början av 2010 redovisades en omvärldsanalys för bolaget för perioden 2010-2015. Av omvärldsanalysen drogs slutsatsen att befolkningen i Karlskoga kommer att fortsätta att minska och befolkningen i Karlskoga blir allt äldre. Detta innebär att behov av ytterligare rivningar finns under perioden 2010-2015. Vidare ställer åldersstrukturen större krav på bolaget vad avser tillhandahållandet av tillgängliga bostäder. Därför har bolaget haft och har alltjämt stort fokus på frågor kring boende för äldre.

Frågan om nyproduktion i KV Rapphönan är fortfarande aktuell och vi har redan sett ett stort intresse från allmänheten.

Med anledning av behovet av ytterligare rivningar har bolaget hemställt till ägaren om att bolaget skall erhålla kompensation för de kostnader kommande rivningar kan komma att innebära och att befullmäktiga bolagsstämman att få sätta ned aktiekapitalet till 61 miljoner kronor. Ärendet kommer att behandlas under hösten 2010.

Stor fokus har verksamheten haft kring det mycket viktiga remissvaret på den översyn KPMG gjort vad avser kommunens nyttjande av lokaler samt dess eventuella konsekvenser för bolaget samt arbetet med frågan kring samordnad fastighetsförvaltning.

MARKNADEN

Under perioden har vakanserna varit lägre än budgeterat. Antalet tomma lägenheter per den 31 augusti uppgår till 202 st. motsvarande ca 7,2 %. Av dessa är 68 lägenheter avställda i avvaktan på ombyggnation för annat ändamål. Antalet uthyrningsbara lägenheter uppgår alltså endast till 134 st. motsvarande 5,3 % vakansgrad. Under årets första 8 månader har uthyrningen ökat med 28 lägenheter.

För lokaler uppgår vakansgraden till ca 2,6 % vad avser utebliven intäkt jämfört med ca 3,8 % föregående år. Den minskade vakansgraden beror framförallt på en ökad uthyrning av lokaler i de centralt belägna fastigheterna.

FASTIGHETERNA

Drifts och underhållskostnader

Drifts- och underhållskostnaderna för perioden är i nivå med motsvarande period föregående år. Detta får anses vara bra med tanke på att vårvintern 2010 var både kallare och mer snörik än föregående år och därför medförde ökade kostnader för snöröjning och uppvärmning.

Investeringar

Ett av de större projekten är utbyggnaden av stadsnätet till samtliga våra lägenheter som nu har påbörjats. Färdigställande skall ske första kvartalet 2011.

Bolaget har fortsatt arbetet med installation av nya fjärrvärmecentraler samt installation av frånluftsaggregat med återvinning. I samband med detta har också datorisering skett i syfte att öka möjligheten till övervakning och styrning.

I Linnebäck har installation skett av luft/vatten värmepumpar.

Vidare fortsätter ombyggnationerna till 50 plusboenden samt renovering av badrum och fönster, Fönsterbyten har skett på bl.a. Knut Wistrands väg och Såningsvägen. Sammanlagda investeringar t.o.m. 31 augusti uppgår till ca 12,2 (12,4) miljoner kronor.

Underhåll pågår enligt plan och avser framförallt målning av trapphus, renovering tak och fasader, fönsterbyten, hissar, tvättstugor och lägenhetsunderhåll.

Övrigt

Bolaget har under hösten 2009 och våren 2010 genomfört Radonmätning av hela sitt fastighetsbestånd. Resultaten är bra och de flesta av våra lägenheter ligger under 200Bq. I de fall värdet överstiger 200Bq kommer åtgärder att vidtas under hösten/vintern 2010-2011. Därefter kommer nya mätningar att göras i de berörda lägenheterna.

Sedan ett par år tillbaka drivs projektet helt, rent och snyggt i våra bostadsområden. Detta har lett till en ny satsning avseende den yttre skötseln i våra bostadsområden. Fler arbetsuppgifter har tagits över i egen regi i syfte att öka kvalitén. Utöver städning utomhus verkställs nu flera arbetsuppgifter av egen personal som beskärningar och planteringar. Nya planteringar och beskärningar har bl. a gjorts på Mineralvägen i egen regi. I samverkan med vår entreprenör har också nya yttre miljöer i form av planteringar och mötesplatser tagit form på bl. a Badstugatan.

Under våren har också arbetet med att förbättra och säkerställa våra lekplatser påbörjats. Bolaget har investerat i helt nya lekutrustningar bl. a på Skrantahöjdsvägen och Timmermansvägen. Arbetet med förbättra våra lekplatser kommer att fortsätta.

RESULTAT

Bolaget visar ett positivt resultat för perioden med 12 615 tkr mot budgeterade 560 tkr. Resultatet är en kombination av faktorer som högre uthyrningsgrad samt att det gemensamma underhållet ligger med sin tyngdpunkt under den senare delen av året.

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.

Den genomsnittliga låneräntan uppgår för närvarande till 2,75 (3,05) %.

Framtiden

I prognosen för helåret redovisar bolaget en vinst på ca 8,6 miljoner kronor. Jag bedömer att räntekostnaderna kommer att ligga kvar på oförändrad nivå under hösten med en eventuell ökning under början av nästa år. Även antalet tomma lägenheter komma att ligga kvar på samma nivå som under perioden d v s en lägre nivå än budgeterat. Detta innebär att hyresbortfallet blir lägre än budgeterat. De underhållsprojekt som återstår under året kommer att fullföljas.

Prognosen för befolkningsutvecklingen ser fortsatt negativ ut. Detta i kombination med krav på ökat nybyggande av bostäder i attraktiva lägen innebär att det sannolikt kommer att föreligga ett fortsatt behov av rivningar. Nedskrivningsbehovet kommer då att öka hos bolaget vilket kan komma att påverka resultatet.

Karlskoga 2010-09-14

Ann-Christine Kvist
Verkställande direktör

Hyresbostäder i Karlskoga AB
Delårsrapport för 2010-01-01--2010-08-31

4(7)

Resultaträkning	2010-01-01 -2010-08-31	2009-01-01 -2009-08-31
Rörelsens intäkter m m		
Hysesintäkter	117 060	120 809
Övriga förvaltningsintäkter	0	9
Övriga rörelseintäkter	<u>75</u>	<u>548</u>
Summa intäkter m m	117 135	121 366
Rörelsens kostnader		
Material och tjänster	-31 096	-31 091
Taxebundna kostnader	-11 910	-12 096
Fastighetsskatt	-2 228	-2 348
Uppvärmning	-16 921	-15 806
Andra externa kostnader	-793	-642
Personalkostnader	-10 766	-11 701
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-16 288	-15 749
Försäljning av anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>1 678</u>
Summa rörelsens kostnader	-90 002	-87 755
Rörelseresultat	27 133	33 611
Resultat från finansiella investeringar		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	89	237
Räntebidrag	0	80
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-14 607</u>	<u>-16 822</u>
Summa resultat från finansiella investeringar	-14 518	-16 505
Resultat efter finansiella poster	12 615	17 106
Delårsresultat	<u>12 615</u>	<u>17 106</u>

Balansräkning	2010-08-31	2009-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark	830 482	823 586
Inventarier, verktyg och installationer	575	370
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	<u>669</u>	<u>3 095</u>
	<u>831 726</u>	<u>827 051</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Bostadsrätter	75	75
Reversfordran moderbolag	33 000	33 000
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
Övriga långfristiga fordringar	<u>425</u>	<u>512</u>
	<u>34 500</u>	<u>34 587</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>866 226</u>	<u>861 638</u>
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Kundfordringar	614	806
Övriga kortfristiga fordringar	768	2 556
Fordringar ägaren	601	779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>1 081</u>	<u>745</u>
	<u>3 064</u>	<u>4 886</u>
<u>Kassa och bank</u>	<u>12 277</u>	<u>21 080</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>15 341</u>	<u>25 966</u>
Summa tillgångar	<u>881 567</u>	<u>887 604</u>

Balansräkning	2010-08-31	2009-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Aktiekapital (77 000 aktier à nom 1000 kr)	77 000	77 000
Reservfond	<u>3 017</u>	<u>3 017</u>
	80 017	80 017
<u>Fritt eget kapital</u>		
Erhållet aktieägartillskott	33 000	33 000
Balanserad förlust	-17 745	-30 596
Delårsresultat	<u>12 615</u>	<u>17 106</u>
	<u>27 870</u>	<u>19 510</u>
Summa eget kapital	<u>107 887</u>	<u>99 527</u>
Avsättningar		
Övriga avsättningar	<u>2 800</u>	<u>3 541</u>
Summa avsättningar	<u>2 800</u>	<u>3 541</u>
Långfristiga skulder		
Skulder till ägaren	<u>745 000</u>	<u>755 000</u>
Summa långfristiga skulder	<u>745 000</u>	<u>755 000</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	8 423	12 634
Skatteskulder	0	265
Övriga kortfristiga skulder	2 651	2 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>14 806</u>	<u>14 410</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>25 880</u>	<u>29 536</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>881 567</u>	<u>887 604</u>

Hyresbostäder i Karlskoga AB
Delårsrapport för 2010-01-01--2010-08-31

7(7)

Kassaflödesanalys	2010-01-01 -2010-08-31	2009-01-01 -2009-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	27 133	33 611
Avskrivningar	16 288	15 749
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	0	-1 678
Erhållen ränta	89	317
Erlagd ränta	<u>-14 607</u>	<u>-16 821</u>
	28 903	31 178
Minskning övriga kortfristiga fordringar	3 365	2 278
Minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	<u>-24 345</u>	<u>-18 634</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 923	14 822
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-12 226	-12 421
Sålda materiella anläggningstillgångar	0	12 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 226	-421
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	<u>0</u>	<u>-20 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-20 000
Periodens kassaflöde	-4 303	-5 599
Likvida medel vid årets början	16 580	26 679
Likvida medel vid periodens slut	<u>12 277</u>	<u>21 080</u>