

Hyresbostäder i Karlskoga AB
Org nr 556046-8885

Delårsrapport 2011

Styrelsen och verkställande direktören avger följande delårsrapport avseende perioden 2011-01-01 – 2011-08-31.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Verksamheten

Under 2011 har kommunens lokalutredning liksom utredningen kring samordnad fastighetsförvaltning slutförts och dessa ligger nu på remiss hos berörda parter. Beslut väntas under hösten 2011. I frågan om nyproduktion i KV Rapphönan har bolaget mottagit ett positivt besked från kommunledningen och bolaget kommer att gå vidare med planerade informationsmöten för allmänheten. Om det finns tillräckligt intresse kan en nybyggnation bli möjlig.

Under våren 2011 har Hyresbostäder slutfört arbetet med att ansluta alla fastigheter till Stadsnätet. Nu finns därmed möjlighet för alla hyresgäster att beställa tjänster via nätet.

En ny kundenkät har under våren skickats till ett flertal av bolagets hyresgäster. Efter sammanställning av svaren har man glädjande kunnat konstatera att det projekt som pågått sedan några år tillbaka under benämningen helt ,rent och snyggt, nu gett resultat. Bolaget får fina betyg när det gäller både inre och yttre skötsel av sina bostadsområden.

Marknaden

Under perioden har vakanserna legat något lägre än budgeterat. Antalet tomma lägenheter per 31 augusti uppgår till 189 st, motsvarande 7,3 % (7,7). Av dessa är 54 st under evakuering för kommande rivning enligt rivningsplan. Dessutom ingår 35 lägenheter som är avställda i avvaktan på ombyggnation för annat ändamål.

För lokaler uppgår vakansgraden till ca 2,1 % när det gäller utebliven intäkt jämfört med 2,6 % föregående år.

Fastigheterna

Drifts- och underhållskostnader

Drifts- och underhållskostnaderna för perioden är lägre än tidigare år avseende tillsyn och reparationer. Underhållskostnaderna är i jämförelse med föregående år högre men beror på att underhållsåtgärder infallit tidigare detta år. Dessutom har reservation av rivningskostnader skett under perioden. Vårvintern 2011 var betydligt varmare än 2010 vilket medfört lägre uppvärmningskostnader.

Investeringar

Ett av de större projekten under perioden har varit utbyggnaden av stadsnätet och under 2011 har samtliga fastigheter anslutits till stadsnätet. Vidare fortsätter ombyggnationerna till 50 plusboenden samt renoveringar av badrum och fönster. Fönsterbyten pågår för närvarande på Skolgatan.

Sammanlagda investeringar t.o.m 31 augusti uppgår till ca 11,5 miljoner kronor (12,2). Underhåll pågår enligt plan och avser framförallt målning av trapphus, renovering av tak och fasader, fönsterbyten, hissar, tvättstugor och lägenhetsunderhåll.

Resultat

Bolaget visar ett positiv resultat för perioden med 5,2 miljoner kronor mot en budgeterad förlust på 3,6 miljoner kronor. Det positiva resultatet beror bl a på högre uthyrningsgrad, lägre driftskostnader samt att det gemensamma underhållet ligger med sin tyngdpunkt under den senare delen av året. I budgeten liksom i det redovisade resultatet ligger en reservering för rivningskostnader för fastigheter som är under evakuering inför kommande rivning

Finansiering och likvida medel

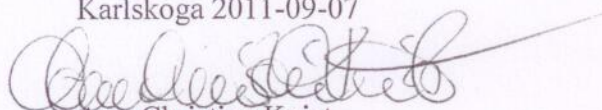
All finansiering genom fastighetslån sker via ägaren och någon nyupplåning har inte gjorts under året. Likviditeten har varit god. Bolaget ligger inom ramarna för finanspolicyn.

Den genomsnittliga låneräntan uppgår för närvarande till 3,1 % (2,75).

Framtiden

Prognosen för befolkningsutvecklingen i Karlskoga ser fortsatt negativ ut medan prognosen för antalet vakanta lägenheter ser försiktigt hoppfull ut. För helåret 2011 beräknas vakanserna vara lägre än budgeterat. Efter planerade informationsmöten för allmänheten är bolagets förhoppning att nu komma igång med nyproduktion av lägenheter i centrala lägen.

Karlskoga 2011-09-07



Ann-Christine Kvist
Verkställande direktör

Resultaträkning	2011-01-01 -2011-08-31	2010-01-01 -2010-08-31
Rörelsens intäkter m m		
Hysesintäkter	119 872	117 060
Övriga förvaltningsintäkter	11	0
Övriga rörelseintäkter	<u>82</u>	<u>75</u>
Summa intäkter m m	119 965	117 135
Rörelsens kostnader		
Material och tjänster	-37 517	-31 096
Taxebundna kostnader	-12 538	-11 910
Fastighetsskatt	-2 284	-2 228
Uppvärmning	-15 439	-16 921
Andra externa kostnader	-708	-793
Personalkostnader	-10 192	-10 766
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-21 494	-16 288
Summa rörelsens kostnader	-100 172	-90 002
Rörelseresultat	19 793	27 133
Resultat från finansiella investeringar		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	149	89
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-14 777</u>	<u>-14 607</u>
Summa resultat från finansiella investeringar	-14 628	-14 518
Resultat efter finansiella poster	5 165	12 615
Delårsresultat	<u>5 165</u>	<u>12 615</u>

de

Balansräkning	2011-08-31	2010-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark	821 630	830 482
Inventarier, verktyg och installationer	1 525	575
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	<u>1 035</u>	<u>669</u>
	<u>824 190</u>	<u>831 726</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>538</u>	<u>425</u>
	<u>34 613</u>	<u>34 500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>858 803</u>	<u>866 226</u>
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Kundfordringar	607	614
Övriga kortfristiga fordringar	738	768
Fordringar ägaren	432	601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	408	1 081
	<u>2 185</u>	<u>3 064</u>
<u>Kassa och bank</u>	<u>17 256</u>	<u>12 277</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>19 441</u>	<u>15 341</u>
Summa tillgångar	<u>878 244</u>	<u>881 567</u>
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	-9 541	-17 745

Ober

Balansräkning	2011-08-31	2010-08-31
Delårsresultat	<u>5 165</u>	<u>12 615</u>
	<u>28 624</u>	<u>27 870</u>
Summa eget kapital	<u>108 641</u>	<u>107 887</u>
Avsättningar		
Övriga avsättningar	<u>5 364</u>	<u>2 800</u>
Summa avsättningar	<u>5 364</u>	<u>2 800</u>
Långfristiga skulder		
Skulder till ägaren	<u>735 000</u>	<u>745 000</u>
Summa långfristiga skulder	<u>735 000</u>	<u>745 000</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	6 973	8 423
Övriga kortfristiga skulder	2 796	2 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>19 470</u>	<u>14 806</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>29 239</u>	<u>25 880</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>878 244</u>	<u>881 567</u>

Kassaflödesanalys	2011-01-01 -2011-08-31	2010-01-01 -2010-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	19 793	27 133
Avskrivningar	21 494	16 288
Erhållen ränta	149	89
Erlagd ränta	<u>-14 773</u>	<u>-14 607</u>
	26 663	28 903
Minskning övriga kortfristiga fordringar	1 251	3 365
Minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	<u>-15 881</u>	<u>-24 345</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 033	7 923
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-11 467	-12 226
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar	<u>-156</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 623	-12 226
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	410	-4 303
Likvida medel vid årets början	16 846	16 580
Likvida medel vid årets slut	<u>17 256</u>	<u>12 277</u>