

# Delårsrapport 2012



**Hyresbostäder  
i Karlskoga AB**

Hyresbostäder i Karlskoga AB  
Skrantahöjdsvägen 9 A, Box 417  
691 27 Karlskoga  
0586- 657 00  
[www.hyresbostader-karlskoga.se](http://www.hyresbostader-karlskoga.se)

Styrelsen och verkställande direktören avger följande delårsrapport avseende perioden 2012-01-01 – 2012-08-31.

### Innehåll

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9

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

## Fastigheterna

Under årets första månader har fokus varit på frågan om en eventuell nyproduktion av hyresrätter i Kv. Rapphönan, Projektet Fruktlunden. Likaså har frågan om ombyggnation av tidigare bostadshus på Skrantafallet, delar av fastigheten Montören, till vårdboende, varit föremål för diskussioner. Intresset för hyresrätterna i Fruktlunden har visat sig vara mycket stort och vi har tecknat förhandsavtal på i stort sett alla lägenheterna. Nu pågår arbetet för fullt med fastställande av detaljplan och upphandling av projektet. Ett beslut om byggstart bedöms kunna tas under senare delen av året. Bolaget fick efter beslut i kommunfullmäktige en beställning av ombyggnation till vårdboende på Skrantafallet.. Projektet omfattar 63 lägenheter jämte gemensamhetslokaler. Arbetet med ombyggnationen är i full gång och skall vara klart för inflyttning i december 2013.

Verksamheten har också genomfört stora förändringar för att förbättra kvalitén och skötseln av de yttre miljöerna i våra bostadsområden. Bolaget har bl. a utfört mer av den yttre skötseln i egen regi. Syftet med detta är att få nöjdare kunder. Vidare pågår ett stort ombyggnadsarbete av den yttre miljön på Värmlandsvägen 6-12 som beräknas vara klart i slutet av september.

## Marknaden

Under perioden har uthyrningsgraden varit högre än budgeterat. Antalet tomma lägenheter per 31 augusti uppgår till 97 st, motsvarande 4 % (7,3). Den lägsta siffran på många år. För lokaler uppgår vakansgraden till ca 2,7 % jämfört med 2,1 % föregående år.

Socialförvaltningen i Karlskoga kommun har sagt upp blockhyresavtalen för servicehusen Geologen, Högehus och Nickkällan. En avveckling av servicehusen i dess nuvarande form har påbörjats genom att beslut om biståndsbedömning vad avser serviceboende har upphört.

Servicehuset Geologen omfattas av den tidigare fastställda rivningsplanen för bolaget. Då förutsättningarna har förändrats genom en ökad uthyrning undersöker bolaget nu möjligheterna för att kunna behålla Geologen för boende.



Bolaget har inventerat sitt fastighetsbestånd och har beslutat att klassificera 137 lägenheter i beståndet som seniorboenden då dessa lägenheter har hög tillgänglighet. För att kunna hyra dessa lägenheter måste man bl. a ha uppnått en ålder av 65 år.

Under perioden har invandringen till kommunen ökat. Detta ställer större krav på bolaget och kommunen att på ett positivt sätt verka för en lyckosam integration i samhället.

## Fastigheterna

### *Drifts- och underhållskostnader*

Driftskostnaderna för perioden är lägre än tidigare år avseende tillsyn, reparationer samt inre och yttre skötsel. Bolaget har under perioden gjort mer i egen regi inom dessa områden. Framförallt avseende yttre skötsel och reparationer. Kostnaden för uppvärmning är något lägre delvis beroende på den varmare vintern men också som en följd av energibesparande åtgärder. Underhåll pågår enligt plan och avser framförallt målning av trapphus, renovering av tak, hissar, tvättstugor och sedvanligt lägenhetsunderhåll.

Kostnaderna för underhåll ligger något lägre än föregående år och uppgår vid perioden slut till 16,5 msk (17,4)

### *Investeringar*

Bolaget har under perioden påbörjat ombyggnationen av två hus på fastigheten Montören till vårdboende. Vidare har ett större arbete med den yttre miljön genomförts på Värmlandsvägen 6-12.

Vidare fortsätter ombyggnationerna till 50 plusboenden på Värmlandsvägen 6 och 5-9 samt renoveringar av badrum.

Sammanlagda investeringar t.o.m. 31 augusti uppgår till ca 21,7 miljoner kronor (11,5).

## Resultat

Bolaget visar ett positivt resultat för perioden med 17,2 miljoner kronor mot en budgeterad vinst på 11,8 miljoner kronor. Det positiva resultatet beror bl. a på högre uthyrningsgrad samt lägre drifts och underhållskostnader.



## Finansiering och likvida medel

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

Den genomsnittliga låneräntan inklusive borgensavgift uppgår för närvarande till 3,0 % (3,1).

## Framtiden

Bolaget kommer att nå uppsatt mål vilket innebär att vakansgraden kommer att vara lägre än 4 % vid årsskiftet. Bolaget har förhoppningen om att kunna påbörja nyproduktionen av 22 lägenheter i kv. Rapphönan under hösten.

Bolaget bedöms få högre intäkter och minskade kostnader i förhållande till budget. Prognosen pekar på ett positivt resultat med ca 12 mkr, dvs lägre än resultatet på delår men högre än budgetåret. Det lägre resultatet på årsbasis är en följd av högre underhållskostnader för den återstående perioden.

Bolaget förväntas inte få några extraordinära kostnader med anledning av omstruktureringsarbetet. Vad avvecklingen av servicehusen långsiktigt kommer att få för konsekvenser för de gemensamhetsytor som idag hyrs av kommunen är i nuläget ovisst.



**Resultaträkning**

**2012-01-01 2011-01-01**  
**-2012-08-31 -2011-08-31**

**Rörelsens intäkter m m**

Hyresintäkter	123 381	119 872
Övriga förvaltningsintäkter	19	11
Övriga rörelseintäkter	<u>125</u>	<u>82</u>
<b>Summa intäkter m m</b>	<b>123 525</b>	<b>119 965</b>

**Rörelsens kostnader**

Material och tjänster	-31 331	-37 517
Taxebundna kostnader	-12 011	-12 538
Fastighetskatt	-2 303	-2 284
Uppvärmning	-14 734	-15 439
Andra externa kostnader	-793	-708
Personalkostnader	-13 425	-10 192
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-17 023	-21 494
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-91 620</b>	<b>-100 172</b>

**Rörelseresultat**

31 905 19 793

**Resultat från finansiella investeringar**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	286	149
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-14 980</u>	<u>-14 777</u>
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>	<b>-14 694</b>	<b>-14 628</b>

**Resultat efter finansiella poster**

17 211 5 165

**DELÅRSRESULTAT**

17 211 5 165

**Balansräkning****2012-08-31 2011-08-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	814 550	821 630
Inventarier, verktyg och installationer	2 378	1 525
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	<u>11 136</u>	<u>1 035</u>
	<b><u>828 064</u></b>	<b><u>824 190</u></b>

Finansiella anläggningstillgångar

Bostadsrätter	75	75
Reversfordran moderbolag	33 000	33 000
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
Övriga långfristiga fordringar	<u>370</u>	<u>538</u>
	<b><u>34 445</u></b>	<b><u>34 613</u></b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b><u>862 509</u></b>	<b><u>858 803</u></b>

**Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	676	607
Övriga kortfristiga fordringar	319	738
Fordringar ägaren	47	432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>1 988</u>	<u>408</u>
	<b><u>3 030</u></b>	<b><u>2 185</u></b>

Kassa och bank

	<u>19 524</u>	<u>17 256</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b><u>22 554</u></b>	<b><u>19 441</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b><u>885 063</u></b>	<b><u>878 244</u></b>

**Balansräkning****2012-08-31 2011-08-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**Bundet eget kapital

Aktiekapital (77 000 aktier à nom 1 000 kr)

77 000

77 000

Reservfond

3 0173 017

80 017

80 017

Fritt eget kapital

Erhållet aktieägartillskott

33 000

33 000

Balanserad förlust

-10 075

-9 541

Delårsresultat

17 2115 16540 13628 624**Summa eget kapital**120 153108 641**Avsättningar**

Övriga avsättningar

2 0375 364**Summa avsättningar**2 0375 364**Långfristiga skulder**

Skulder till ägaren

735 000735 000**Summa långfristiga skulder**735 000735 000**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

7 076

6 973

Övriga kortfristiga skulder

2 770

2 796

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18 02719 470**Summa kortfristiga skulder**27 87329 239**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**885 063878 244



**Kassaflödesanalys**

**2012-01-01    2011-01-01**  
**-2012-08-31   -2011-08-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster	31 905	19 793
Avskrivningar och nedskrivningar	17 023	21 494

Erhållen ränta	286	149
Erlagd ränta	<u>-14 980</u>	<u>-14 773</u>

	34 234	26 663
--	--------	--------

Minskning övriga kortfristiga fordringar	721	1 251
--	-----	-------

Minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	<u>-20 436</u>	<u>-15 881</u>
--	----------------	----------------

<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>14 519</b>	<b>12 033</b>
---	---------------	---------------

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-21 719	-11 467
--	---------	---------

Ökning/minskning av kortfristiga placeringar	<u>0</u>	<u>-156</u>
--	----------	-------------

<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-21 719</b>	<b>-11 623</b>
---	----------------	----------------

**Finansieringsverksamheten**

<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
--	----------	----------

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-7 200</b>	<b>410</b>
-------------------------	---------------	------------

Likvida medel vid årets början	26 724	16 846
--------------------------------	--------	--------

<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b><u>19 524</u></b>	<b><u>17 256</u></b>
-------------------------------------	----------------------	----------------------