

# Årsredovisning 2016







## Innehållsförteckning

### 4 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

#### 5 Verksamheten

Ägarförhållande  
Information om verksamheten  
Ekonomiskt hållbar utveckling  
Ekologiskt hållbar utveckling  
Socialt uthållig utveckling  
Styrning, ledning och organisation  
Fastigheter  
Energi  
Marknad  
Värdering av fastigheter

#### 8 Resultatöversikt

Årets investeringar  
Finansiella riktlinjer  
Kassaflöde  
Ersättningar till Hyresgästföreningen

#### 10 Framtiden

Framtida utveckling  
Specifikation eget kapital  
Förslag till resultatdisposition

### 12 EKONOMISK REDOVISNING

---

**Resultaträkning**  
**Balansräkning**  
**Notförteckning**  
**Kassaflödesanalys**  
**Nyckeltal**

# Förvaltningsberättelse



## Sortera mera

Över hundra miljörum kommer att moderniseras vilket är den största satsningen Karlskronahem någonsin gjort på miljörum. Tillsammans kan vi hjälpas åt att spara både pengar och miljö.

# Verksamhet

Styrelsen och verkställande direktören för AB Karlskronahem org. nr 556114-6662, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 1/1-31/12 2016. Företaget är anslutet till Fastigo Arbetsgivarorganisation samt SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag).

## ÄGARFÖRHÅLLANDE

AB Karlskronahem ingår i Karlskrona kommuns äkta koncern som ett helägt dotterbolag till AB Karlskrona Moderbolag (org. nr 556291-9877), vars säte är i Karlskrona. AB Karlskrona Moderbolag upprättar koncernredovisning.

## INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Uppdraget från ägaren grundar sig på bolagsordning, ägardirektiv och policybeslut som antagits av kommunfullmäktige. Kommunen godkänner också affärsplanen, investeringsbudgeten och internkontrollplanen. Uppdraget kan enklast beskrivas utifrån affärsmässig samhällsnytta samt direktiv om en uthållig utveckling för bolaget avseende ekonomi, ekologisk anpassning och sociala aspekter.

Nyproduktion är en viktig del av verksamheten. Kommunfullmäktige uppdrog i samband med budgetbeslutet för 2016 till Karlskronahem att återkomma med en plan för att producera 400 lägenheter till och med 2020. Planen har presenterats och antagits av Kommunfullmäktige den 12 april 2016.

AB Karlskronahem bedriver sin verksamhet affärsmässigt och har uppfyllt ägardirektiven avseende hållbar ekonomisk utveckling, vilket framgår av den positiva utveckling av resultat, soliditet, uthyrningsgrad och underhåll som framgår nedan.

Björn Eliasson utsågs till ny vd från och med 3 oktober 2016, då han efterträdde Per Myrbeck.

## EKONOMISKT HÅLLBAR UTVECKLING

Ekonomiskt hållbar utveckling har bland annat skett genom positiv resultatutveckling, god underhållsnivå samt full uthyrning på bostadssidan och låg vakansgrad i övrigt.

Bolagets senaste nyproduktion i Vedebylund förenar hög kvalitet med låga kostnader, vilket bidrar till den goda ekonomin.

Samarbetet med kommunen för lokaloptimering innebär hållbar ekonomisk utveckling även på koncernnivå.

De ekonomiska nyckeltalen utvecklas positivt och i enlighet med ägardirektiven.

## EKOLOGISKT HÅLLBAR UTVECKLING

Ekologiskt hållbar utveckling fortsätter att präglade underhålls- och investeringsinsatserna.

Av förvaltningsberättelsen framgår att en rad insatser gjorts för att minska energiförbrukningen och beroendet av el. Fossila bränslen används inte för uppvärmning.

Energihushållning och källsortering av sopor har prioriterats via informationsverksamhet. Under 2016 har ett projekt för att förnya och förbättra miljörummen tagit fart och två helt nya miljörum invigdes i slutet av året. Fler står under om- och nybyggnation.

## SOCIALT UTHÅLLIG UTVECKLING

Socialt uthållig utveckling utgör en del av den affärsmässiga samhällsnyttan. Samarbetet med kommunen sker bland annat genom byggnation och planering av boenden för äldre och funktionshindrade. Natt- och trygghetsvandringar omfattar såväl Kungsmarken som Kronotorpsområdet. Barn- och ungdomsverksamheter i Kungsmarken och Kronotorpsområdet har utvecklats under året. En avsiktsförklaring har träffats med Mellanstadens Folkets Hus. Ett större konstprojekt har startats i Kungsmarken med finansiering av Statens konstråd, där delaktigheten från boende i området är en viktig parameter. Mångfaldsarbete bedrivs enligt en av styrelsen antagen plan. Personalutbildning, aktivt värdegrundsarbete, kundserviceundersökningen (NKI=nöjd kundindex), intervjuer med nyinflyttade och avflyttade med flera åtgärder är viktiga delar i detta arbete.

Inom tekniska avdelningen har ett koncept utarbetats där vi kan ta emot upp till sju praktikanter under en praktikperiod på tre månader. Till praktikanternas hjälp finns en handledare anställd. Syftet är att erbjuda en bro eller ett första steg till arbetslivet för personer som står utanför arbetsmarknaden, och på ett strukturerat sätt möta upp det behov som finns i samhället kring fler praktikplatser, arbetsträning, yrkesträning och sysselsättning. Samarbetspartners är Arbetsförmedlingen och dess aktörer, gymnasieskolan, Navigatorcentrum och Karlskrona kommun.

Dessutom ska målformuleringar, utvecklingsinsatser och verksamhet granskas ur ett normkritiskt perspektiv inom en affärs- och marknadsmässig helhet.

Ytterligare en del av den affärsmässiga samhällsnyttan är att möjliggöra högskolans utveckling genom att tillhandahålla studentbostäder. Genom konvertering av lokalytor har ett antal nya studentlägenheter tillskapats under året. Gymnasieskolornas möjligheter att ta emot elever från andra kommuner bygger delvis på det trygga boende som Gymbosamarbetet erbjuder.

## STYRNING, LEDNING OCH ORGANISATION.

Gällande måldokument knyter det samman ägarens uppdrag med styrelsens målsättningar och affärsplanen. 2015 deltog styrelse och personal i ett målarbete som resulterade i beslut om måldokument för 2016–2018, antagen i januari 2016. Styrelsen godkänner också den årliga marknadsplanen.

I jämförelse med övriga allmännyttiga bostadsföretag är det utmärkande för AB Karlskronahem att antalet anställda i förhållande till beståndet är mycket lågt. Uppgifter som egna anställda gör i andra bolag, upphandlas istället externt. Detta ställer särskilda krav på den verksamheten vad gäller organisation, upphandling och internkontroll. Externa revisorer upphandlas därför även för styrelsens internkontroll.

Det årligt upprättade riskdokumentet och beslut om internkontrollens inriktning samt uppföljningen av densamma bidrar till uppfyllande av de ekonomiska målen. 2016 anlätades revisorerna för stickprovskontroll på de områden som interkontrollplanen visar.

Effektiviteten i ekonomiadministrationen, marknadsfunktionen och i den tekniska förvaltningen är hög. Hyresförhandlingarna för 2017 års hyror på bostäder resulterade i att hyrorna i genomsnitt höjs med 0,65 procent från och med 2017-01-01. År 2016 visar den totala verksamheten ett positivt resultat före bokslutsdispositioner och skatt.

Ägarens ekonomiska grundkrav enligt givna ägardirektiv är att:

- Bolaget skall uppnå ett positivt resultat motsvarande 2 procent av omsättningen, samt,
- Att soliditeten skall uppgå till minst 17 procent.

AB Karlskronahem uppnår år 2016 ett positivt resultat om 14 miljoner kronor samt visar en soliditet på 18,25 procent.

## FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet består av 90 fastigheter och uthyrningsbar yta uppgår vid årets slut till 341 684 kvadratmeter. Ytorna fördelas på 251 154 kvadratmeter bostäder och 90 530 kvadratmeter lokaler. Lokalerna är fördelade på omsorgsboende, förskolor samt kommersiella lokaler. Antalet lägenheter uppgick till 3 910.

Planen med fönsterunderhåll har fortsatt med smörjning av fönster på Marieberg, underhållsarbeten på Gullbergsvägen 8 och 10 samt Arklimästaregatan 18 och Amiralitetsgatan 17.

Fasadrenovering och avfärgning av fasad har skett på Bastionsgatan 2 samt 4 och 6. Påläggning av fasadbruk samt färg enligt Länsstyrelsens riktlinjer har gett fastigheterna ny finish.

På miljösidan har två nya miljörum uppförts på Bena-backen. På Ekebacken har byggnation av två nya miljöhus påbörjats.

På Musikgatan har sista etappen på bytet av kulverten genomförts. Här har även tak på förråd och tvättstugor bytts i enlighet med tidigare takbyten. Garageportar i garage-längan i norra delen har bytts samt att pumphus och tryckhöjningspumpar till vatten installerats för att få bättre tryck i ledningarna. I Kronatorp har fortsatta arbeten med avloppstammar genomförts. Under året har tag- och låssystem bytts ut på fyra fastigheter för att uppnå högre säkerhet.

Projektet med renovering av entréer på Kristallen i Kungsmarken har genomförts enligt plan. Nya utbyggda glasade partier för att framhäva entréer samtidigt som säkerhet för de boende har prioriterats. Även tillgängligheten till entréerna har säkerställts. Ett antal pelare i arkadgångarna

har också renoverats. Projektet kommer att fortgå även under 2017. Fortsatta arbeten med byte av kulvert för Månstena har genomförts.

Fortsatta underhållsarbeten med avloppsrenoveringar på Kronatorp har genomförts på Kronatorp 1.

Balkongarbeten med inglasning på Snapphanevägen 5 har genomförts. Här har även belysningsarmaturer bytts ut.

På Fregattgatan 6 har projektering genomförts för att kunna ersätta och bygga ut loftgångar med inglasningar. Ett antal utbyten av utrustning i tvättstugor samt trapphusmålningar och asfalteringsarbeten har genomförts generellt inom beståndet.

På Ekliden har en takpåbyggnad om 410 kvadratmeter genomförts. Efter senaste renoveringen av paviljongerna ansågs antalet kontorsplatser vara för få varför beställning och genomförande av en påbyggnad blev verklighet. Ytterligare cirka tjugo arbetsplatser har tillskapats främst för funktionsstöds- och socialförvaltningen. Ett större utbyte av brandlarmssystemet har också gjorts.

Arbetet med framtagning av förfrågningsunderlag för våra ramavtal har påbörjats. Upphandling av dessa sker under 2017.

En större mark och avloppsarbete på Hasslövägen 4 har upphandlats och påbörjats där dag och spillvattenseparering säkerställs och nya avloppsledningar förläggs utanför huskroppen. Även isolering av grund genomförs.

På Ekebacken har ett arbete med utemiljö på gården startat. Här har hyresgäster fått delta i utformningen. Tät-skikt har bytts och blomlådor omplacerats. Under gårdsmiljön finns ett garage som tyvärr brandskadades under hösten och som kräver stora insatser för återställande.

Under våren 2016 revs tre bostadsflyglar på omvårdnadsboendet Hammarbygården i Jämjö. En ny byggkropp innehållande 28 lägenheter med tillhörande personal och gemensamhetsutrymmen började byggas efter semestern och dockades till den återstående befintliga delen. De 28 lägenheterna byggs i enlighet med kommunens framtagna ramprogram. Med stora ljusa rum, kakel och klinkers på wc/dusch och arbetsmiljöriktiga avstånd. Den nybyggda delen stod inflyttningsklar vid årsskiftet. Därefter påbörjas underhållsarbeten i den äldre huskroppen. Ett större avloppsarbete kommer också att genomföras på befintliga ledningar.

På äldreboendet Mölleberg i Ramdala har arbeten med sprinklers och ventilation genomförts för att förbättra brandsäkerheten.

På omvårdnadsboendet af Klint så har tillagningsköket helrenoverats. Radonmätning av lägenheter pågår enligt tidigare uppgjord plan. Åtgärder i lägenheter som tidigare mätts som då hade förhöjda värden har åtgärdats.

I mellanstaden och i ytterområden har skötselavtal gällande inre och yttre skötsel upphandlats. I dessa avtal har även socialt hänsynstagande varit ett krav. Avtal för teknisk fastighetsskötsel har upphandlats för hela fastighetsbeståndet.

Underhållsnivån har varit fortsatt hög. Kostnaden för planerat underhåll uppgick till 63,1 miljoner kronor år 2016, vilket motsvarar 184 kronor per kvadratmeter.

## ENERGI

De under 2015 och 2016 genomförda solcellsprojekten på fasaderna på Trädgårdsmästaren och Växthuset i Lyckeby, samt på det nybyggda taket på Eklidens högdal, mottogs besked från Länsstyrelsen i december 2016 att Karlskronahem var berättigade till bidrag. Efter att dessa anläggningar varit i drift ett år kan konstateras att de uppfyller produktionsmängden i kWh. Anläggningarna producerar el för fastigheternas egna förbrukning.

Ytterligare en solpanelanläggning har byggts på den nya takpåbyggnaden på Ekliden. Denna anläggning skall producera varmvatten till centralköket samt tvättstugor. Solpanelernas effekt motsvarar 40 000 kWh inköpt fjärrvärme. Utrymmen som tidigare innehöll oljepanna är nu utrymme för förnybar energiproduktion.

Då vårt energibolag gjort verklighet i att dra fjärrvärme till Verkös yttersta delar har vi valt att köpa in fjärrvärmeleverans till våra byggnader på Toras väg. Fjärrvärmeledningen var framgrävd till alla byggnaderna innan årsskiftet och möjligheten finns nu att bygga bort värmepumpsdrift mot fjärrvärme.

I söderläge på taket på nya Hammarbygården har på höstkanten monterats solceller med en installerad effekt på 68 kW. Inkoppling och driftsättning planeras ske under 2017.

Företaget har under året förfogat över tre eldrivna bilar.

För att mäta och kontrollera temperatur i lägenheter vid felanmälan samt för att få möjlighet till en optimering av värmen i fastigheterna har projektet med Eco-Guards temperaturgivare fortsatt. Ytterligare ett tusen givare har köpts in och monterats under året. Uppstarten av att förhandla bort el ur hyran och ha individuell mätning har påbörjats. Detta medför att Eco-Guards undermätare på el installerats på Toras väg som är först ut.

Utbyte har gjorts till nya energiklassade vitvaror i tre fastigheter i Kronatorp. Ett fortsatt utbyte av ljuskällor i ute- och inbelysning till LED-lampor har genomförts på ett flertal fastigheter. Ytterligare energibesparingar har gjorts med närvarostyrningar av olika slag.

Föreningen "Goda Hus" har som syfte att bidra till att utveckla energismarta lösningar för branschen i sydöstra Sverige. Bolaget är representerat i styrelsen genom Karlskronahems tekniska chef, som där har huvudansvaret för solenergiområdet.

## MARKNAD

2016 uppgick hyresbortfall inklusive rabatter till 4,7 miljoner kronor mot budget 6 miljoner kronor. Uthyrningsläget är fortsatt gynnsamt. Omflyttningen har minskat och efterfrågan på bostäder ökat markant.

Att marknadsföra uppdraget "400 nya Karlskronahem" inleddes med en mäsas på Klockarebacken i Nättraby. En film har skapats för att bygga varumärket "400 nya Karlskronahem" med en tillhörande varumärkning i form av en logotype.

Upphandling av grillturné är genomförd.

Ett omtag kring ombyggnad samt renovering av miljörum har inletts och kommunikativ plan har tagits fram båda av bolaget samt i samarbete med bland annat Live Green Productions och Blekinge Tekniska Högskola.



En bättre sortering handlar till stor del om att förändra vanor och beteenden. Tillsammans med Live Green Production, studenter från BTH, Hyresgästföreningen och hyresgäster har Karlskronahem arbetet med frågan kring sopsortering.

Möten och mervärden för våra hyresgäster har skapats genom ett flertal aktiviteter. Exempel är grillturnén, sommarcul i Kronatorp, hockeymatch med middag, löpargrupp och den traditionsenliga kranbindningen.

Samarbetet med Karlskrona HK inom deras CSR-arbete har löpt på under året och förlängts inför 2017.

Läsärdesundersökningar av hyresgästtidningen Grannar och magasin INSIKT genomfördes under 2016. Utifrån den har en ny grafisk form och ett nytt upplägg tagits fram för tidningen Grannar. Denna lanserades i december och kommer att utvärderas och justeras under 2017.

Under året har Karlskronahem medverkat på Näringslivsdagen och regelbundet representerats vid Välkomsten, bostadsförsörjningsprogrammet och kommunens mångfalds nätverk och redaktionsråden för tidningarna i Karlskrona och Viken.

Kundsvärdskapet har lanserats fullt ut under 2016 och en utvärdering planeras under slutet av 2017.

Arbetet med en ny webbplats fortskrider. En design är framtagen och arbetet med utveckling och lansering fortsätter under 2017.

## VÄRDERING AV FASTIGHETER

Värderingen av fastighetsbeståndet är gjord fastighet för fastighet och av Ove Eklund på Fastighetsbranschens Utredningsinstitut i Växjö AB. Vid värderingstidpunkten uppgick fastigheternas värde till 2 919 miljoner kronor. Bokfört värde per 2016-12-31 uppgick till 1 850 miljoner kronor. Således översteg marknadsvärdet bokfört värde med 1 069 miljoner kronor per bokslutsdatum. Till grund för värdeutredningen har legat platsbesiktningar av varje fastighet genomförda under hösten 2015 samt uppdatering av aktuella hyreslistor och vakanser under 2016. Med marknadsvärde avses mest sannolikt pris vid en viss given tidpunkt på en fri och öppen marknad.

## Nya vd:n Björn

Björn Eliasson tillträdde som vd hösten 2016. Nu ser han fram emot att utveckla Karlskronahem, en samhällsbyggare som han menar gör skillnad.



# Resultatöversikt

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 14 miljoner kronor, 6,7 miljoner kronor bättre än budget. De största avvikelserna är driftkostnader + 4 miljoner kronor, planerat underhåll – 20 miljoner kronor, inre lägenhetsunderhåll och reparationer + 4,4 miljoner kronor, finansiella poster + 13,5 miljoner kronor samt avskrivningar – 1,1 miljoner kronor. Koncernbidrag har lämnats till AB Karlskrona Moderbolag på 1,9 miljoner kronor.

## ÅRETS INVESTERINGAR

Under året har investeringar gjorts i ny- och ombyggnad av fastigheter med 67 miljoner kronor varav de största är:

Ny- och ombyggnation Hammarbygården	36,5 mkr
Påbyggnad Ekliden	9,8 mkr
Framsida Kristallen	6,9 mkr
Mölleberg sprinkler, ventilation	2,5 mkr
Balkonginglasning	2,0 mkr
Utemiljö, miljörum Ekebacken	2,0 mkr

## FINANSIELLA RIKTLINJER

De finansiella riktlinjerna reviderades av styrelsen i november 2016. All upplåning sker via Karlskrona kommuns internbank. Derivatinstrument i form av ränteswapar används för att hantera ränterisker. Samråd sker alltid med internbanken innan beslut om att ingå transaktion sker. 24 procent av

den totala låneskulden var räntesäkrat med ränteswapar vid årsskiftet. För räntebindning skall lån om högst 40 procent av den totala lånevolymer förfalla under en tolv månaders period. Den genomsnittliga tiden för kapitalbindning får inte understiga 1,5 år. Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2 år och 3 månader.

Bruttolåneräntan uppgick till 1,33 procent. De färdigställda fastigheterna var vid årsskiftet bokförda till 5 414 kronor per kvadratmeter och nettobelåningsgraden var 77,7 procent. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 16,4 miljoner kronor. Under året har låneskulden minskat med 70 miljoner kronor.

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt, 72,6 miljoner kronor.

## ERSÄTTNINGAR TILL HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Under året har ersättningar till Hyresgästföreningen utgått med cirka 1,3 miljoner kronor. Det består av boinflytandemedel 0,6 miljoner kronor, förhandlingsersättning 0,5 miljoner kronor samt fritidsmedel 0,2 miljoner kronor.

Värdet av fritidslokaler som kan disponeras av samtliga hyresgäster har beräknats till 1,1 miljoner kronor. Uthyrningen av fritidslokalerna administreras av Hyresgästföreningen.

## Klockarebacken

På Klockarebacken i Nättraby planerar Karlskronahem för byggnation av ett tjugotal radhusliknande hyreslägenheter. Planerad inflytt är våren 2018.



# Framtiden

## FRAMTIDA UTVECKLING

AB Karlskronahem kommer fortsatt att arbeta enligt ägar-direktiv, bolagsordning, affärsplan och måldokument, som förutom att ställa krav på stabilitet också ger möjlighet till strategisk utveckling.

En plan för byggnationen av 400 nya lägenheter till och med 2020 har antagits av Kommunfullmäktige den 12 april 2016. Planen föreslår till- och nybyggnad på bland annat Pottholmen, Pantarholmen, Nättraby, Lyckeby, Galgamarken, i Lyckebyområdet och på Sturkö. Planen utgör planeringsgrunden, men är flexibel och kan justeras när andra möjligheter uppstår.

Försäljning av fastigheter bedöms vara nödvändiga för att tillsammans med egengenererade medel finansiera nyproduktionen. Den exakta omfattningen kvarstår att fastställa. Koncernövergripande utredningar gällande finansieringsbehov och struktur är pågående.

Projektet är viktiga för kommunen och kan aktivera den flyttkedja som är positiv för utvecklingen samt direkt tillgodose behoven hos nya karlskronabor. Fortfarande gäller dock att varje projekt ska vara affärsmässigt gynnsamt för bolaget.

Miljöarbetet inriktas för närvarande främst på förbättrad avfallshandling och källsortering samt energibesparingar och förnyelsebar energi. Tillsynen av miljörummen intensifieras liksom borttransporten av skrymmande avfall. Källsorteringen kommer att utökas till att omfatta Lyckeby i dess helhet. Vid varje ny- och ombyggnation ska solenergi prövas. Fastigheten Kristallen i Kungsmarken renoveras i en flerårsplan.

Efterfrågan på hyresrätter är hög. Bolagets nyproduktion bidrar till både kommunens och bolagets utveckling. Studenter behov av bostäder är bitvis svåra att bedöma. Marknadsinsatserna inriktas på det långsiktiga attitydpåverkande arbetet (fördelarna med hyresrätten) samt marknadsundersökningar och införsäljning av nyproduktion.

Samverkan med Hyresgästföreningen ger goda långsiktiga effekter i våra områden. Barn- och ungdomsverksamheter med flera huvudmän i samverkan med Karlskronahem har stor betydelse för trivselen i områdena.

Projekt med inriktning på energi- och vattenförbrukning fortsätter oförtrutet. Bland annat utvecklas arbetet med individuell mätning av el- och vattenförbrukning.

## SPECIFIKATION EGET KAPITAL

BELOPP I TKR	AKTIEKAPITAL	RESERV FOND	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA
Belopp vid årets ingång	140 000	28 000	164 500	332 500
Utdelning			-5 000	-5 000
Årets resultat			7 080	7 080
Belopp vid årets utgång	140 000	28 000	166 580	334 580

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att de till förfogande stående vinstmedlen i bolaget:

Balanserade vinstmedel	159 500 080
jämte årets resultat	7 079 431
	166 579 511
disponeras enligt följande:	
Till ägaren utdelas	5 000 000
I ny räkning balanseras	161 579 511

# Ekonomisk redovisning



## Mer fritid

Hyresgäster har mer fritid än villaägare. Karlskronahem är stolta över att deras hyresgäster kan släppa skötsel av hus och hem och istället njuta mer av livet.

# Resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2016	2015
	1,2		
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>			
Hysesintäkter	3	359 291	354 010
Övriga förvaltningsintäkter	4	4 239	3 069
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>363 530</b>	<b>357 079</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	9	-153 075	-148 209
Underhållskostnader	10	-63 078	-59 153
Fastighetsskatt		-5 566	-5 432
Avskrivningar	11	-61 100	-59 050
		-282 819	-271 844
<b>Bruttoresultat</b>		<b>80 711</b>	<b>85 235</b>
<b>CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER</b>			
Avskrivningar och utrangering	11	-20	-20
Övriga kostnader	5,6,7,8,30, 31	-37 523	-34 207
		-37 543	-34 227
<b>Rörelseresultat</b>		<b>43 168</b>	<b>51 008</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	40	440
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-29 202	-37 813
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 006</b>	<b>13 635</b>
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>		<b>14 006</b>	<b>13 635</b>
Bokslutsdispositioner	14	-5 236	-5 449
Skatt på årets resultat, övriga skatter	15	-1 690	-1 730
<b>Årets resultat</b>		<b>7 080</b>	<b>6 456</b>

# Balansräkning

## Tillgångar

BELOPP I TKR	NOT	2016	2015
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar:</b>	16		
Byggnader och mark		1 751 136	1 780 190
Inventarier och maskiner		140	38
Pågående ny- och ombyggnader		98 646	63 790
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 849 922</b>	<b>1 844 018</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
	17		
Avsättningar för skatter		2 457	1 646
Andra långfristiga värdepappersinnehav		75	75
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 532</b>	<b>1 721</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 852 454</b>	<b>1 845 739</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Varulager	18	112	85
<b>Summa varulager</b>		<b>112</b>	<b>85</b>
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Hyses- och kundfordringar		1 193	828
Fordringar hos koncernföretag	19	595	388
Övriga fordringar		1 520	2 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 790	2 480
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 098</b>	<b>5 811</b>
Kassa och bank	21	16 444	34
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>23 654</b>	<b>5 930</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 876 108</b>	<b>1 851 669</b>

## Eget kapital och skulder

BELOPP I TKR	NOT	2016	2015
<b>BUNDET EGET KAPITAL</b>	<b>22</b>		
Aktiekapital		140 000	140 000
Reservfond		28 000	28 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>168 000</b>	<b>168 000</b>
<b>FRITT EGET KAPITAL</b>			
Balanserad vinst		159 500	158 044
Årets resultat		7 080	6 455
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>166 580</b>	<b>164 499</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>334 580</b>	<b>332 499</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>23</b>	<b>10 049</b>	<b>6 689</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till koncernföretag		1 428 600	1 358 600
Övriga långfristiga skulder		10 146	10 146
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>24,25</b>	<b>1 438 746</b>	<b>1 368 746</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit		0	52 124
Leverantörsskulder		28 097	31 325
Skulder till koncernföretag	26	32 401	30 277
Övriga kortfristiga skulder		2 639	2 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	29 596	27 386
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>92 733</b>	<b>143 735</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 876 108</b>	<b>1 851 669</b>

# Notförteckning

## Belopp i tusen kronor

### TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

#### NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

##### Redovisningsprinciper

Bolaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) samt BFNAR 2012:1 (K3).

I det fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden, har i förekommande fall, vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Företaget redovisar koncernbidrag i resultaträkningen.

AB Karlskronahem ingår i Karlskrona kommuns äkta koncern som ett helägt dotterbolag till AB Karlskrona Moderbolag (556291-9877), vars säte är i Karlskrona.

AB Karlskrona Moderbolag upprättar koncernredovisning.

##### Intäktsredovisning

Intäkten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar intäkten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget fått ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

##### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandetider.

##### Materiella anläggningstillgångar

###### Byggnader

- stomme och grund	80 år
- stomkompletteringar	50 år
- värme, sanitet	50 år
- el	40 år
- fasad	80 år
- fönster	50 år
- yttertak	40 år
- ventilation	25 år
- transport (hiss)	25 år
- styr och övervakning	25 år

###### Maskiner och inventarier

5 år

##### Leasingavtal – företaget som leasegivare

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

##### Leasingavtal – företaget som leasetagare

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Se vidare not 30 och 31.

##### Värderingsprinciper

Maskiner och inventarier är värderade till anskaffningsvärdet. Fordringar är upptagna till varmed de beräknas inflyta. Lager för studentmöbler har värderats till anskaffningsvärdet.

#### NOT 2

##### INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG %

	2016	2015
<b>Interna köp</b>		
Koncernbolag	26	26
Karlskrona kommun	9	10
<b>Interna försäljningar</b>		
Koncernbolag	0,5	0,5
Karlskrona kommun	26	27



NOT 3 HYRESINTÄKTER	TOTALHYRA		HYRESBORTFALL		NETTO	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Bostäder	259 840	257 781	-2 990	-3 439	254 342	254 342
Lokaler	98 129	96 189	-432	-856	95 333	95 333
Garage och p-platser	6 030	6 106	-406	-747	5 359	5 359
<b>SUMMA</b>	<b>363 999</b>	<b>360 076</b>	<b>-3 828</b>	<b>-5 042</b>	<b>355 034</b>	<b>355 034</b>
Transport hyror bostäder			360 171		355 034	
<b>Därutöver avseende bostäder:</b>			2016		2015	
Kvarboenderabatt			-57		-23	
Övriga rabatter			-823		-1 001	
<b>Summa nettohyror för bostäder</b>			<b>-880</b>		<b>-1 024</b>	
<b>SUMMA NETTOHYROR TOTALT</b>			<b>359 291</b>		<b>354 010</b>	

NOT 4 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2016	2015
Inkasso- och påminnelseavgifter	251	266
Ersättning från hyresgäster	2 033	1 205
Återvunna kund- och hyresförluster	171	199
Övriga intäkter	1 784	1 399
<b>SUMMA</b>	<b>4 239</b>	<b>3 069</b>

NOT 5 PERSONAL	2016	2015
<b>Medelantalet anställda har varit:</b>		
Kvinnor	13	16
Män	23	20
<b>Fördelningen mellan män och kvinnor i företagets styrelse:</b>		
Kvinnor	5	6
Män	7	6
<b>Fördelning mellan män och kvinnor i företagsledningen:</b>		
Kvinnor	3	3
Män	2	2
<b>Personalens sjukfrånvaro %</b>	TOTAL SJUKFRÅNVARO/ ORDINARIE ARBETSTID	LÅNGTIDSSJUKFRÅNVARO/ TOTAL SJUKFRÅNVARO
29 år eller yngre	0,00	
30–49 år	8,45	66,80
50 år eller äldre	1,69	
<b>Totalt:</b>		
Män	5,27	77,1
Kvinnor	3,68	
<b>SAMTLIGA ANSTÄLLDA</b>	<b>4,68</b>	<b>54,5</b>

NOT 6 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER	2016		2015	
	LÖNER OCH ANDRA ERS	SOCIALA KOSTN	LÖNER OCH ANDRA ERS	SOCIALA KOSTN
AB Karlskronahem	15 371	6 166	13 828	5 603
varav VD och styrelse	1 410	612	1 202	761
I sociala kostnader ingår pensionskostnader med		1 558		1 351
varav VD		415		384

#### NOT 7 AVTAL OM AVGÅNGSVEDERLAG/PENSIONSFORMÅN

##### Anställningsavtal för verkställande direktören

Vid ensidig uppsägning från bolagets sida, utan att det föreligger allvarlig misskötsel, utgår 15 månadslöner. I övrigt finns inga pensions- eller avgångsåtaganden från bolagets sida.

#### NOT 8 KOSTNADER FÖR REVISORERNA

	2016	2015
Revisorstjänsten har upphandlats centralt och utförts av EY. Kostnaden för EY har varit 125 tkr varav revision	82	84
<b>SUMMA</b>	<b>82</b>	<b>84</b>

#### NOT 9 DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Skötselkostnader inre och yttre	13 127	11 531
Reparationer/löpande underhåll	34 737	34 990
Taxebundna kostnader	44 374	44 606
Uppvärmning	37 317	38 656
Övriga driftkostnader	20 388	15 262
Ersättning till Hyresgästföreningen	1 287	1 286
Kabel-TV	1 845	1 878
<b>SUMMA</b>	<b>153 075</b>	<b>148 209</b>

#### NOT 10 UNDERHÅLL

Avser planerade underhållsåtgärder. Underhållskostnaderna upptar ej aktiverbara åtgärder. Åtgärder som avser utbyte av en väsentlig del av en komponent behandlas inte som underhåll. Under rubriken driftkostnader (not 9) redovisas övriga funktinosåterställande åtgärder under delrubriken reparationer/löpande underhåll.

#### NOT 11 AVSKRIVNINGAR OCH UTRANGERING

	2016	2015
Byggnader	58 776	58 858
Maskiner och inventarier	48	28
Markanläggningar	153	184
Utrangering	2 143	0
<b>SUMMA</b>	<b>61 120</b>	<b>59 070</b>

Komponentredovisning används med en beräknad nyttjandeperiod per komponent och beroende på fastighet. Avskrivningarna och utrangering är fördelade på funktioner enligt följande:

	2016	2015
Central adm o försäljningskostn	20	20
Övrigt fastighetskostnader	61 100	59 050
<b>SUMMA</b>	<b>61 120</b>	<b>59 070</b>

#### NOT 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2016	2015
Ränteintäkter	165	143
Övriga finansiella intäkter	-125	297
<b>SUMMA</b>	<b>40</b>	<b>440</b>

#### NOT 13 ÖVRIGA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2016	2015
Räntekostnader och fast avgift utlåning	29 202	37 813
<b>SUMMA</b>	<b>29 202</b>	<b>37 813</b>

#### NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2016	2015
Förändring av periodiseringsfond	3 360	3 249
Koncernbidrag	1 876	2 200
<b>SUMMA</b>	<b>5 236</b>	<b>5 449</b>

#### NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT, ÖVRIGA SKATTER

	2016	2015
Aktuell skatt	-2 501	-2 038
Uppskjuten skatt	811	308
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-1 690</b>	<b>-1 730</b>

#### AVSTÄMNING EFFEKTIV SKATTESATS

	2016	2015
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %)	-1 929	-1 801

#### Skatteeffekt av:

Övriga ej avdragsgilla kostnader	-36	-37
Ej skattepliktiga intäkter	0	1
Justering tidigare år	275	107
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-1 690</b>	<b>-1 730</b>
Årets skattekostnad i %	19,2%	18,8%

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2016 22,0 %.

## NOT 16 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

2016

2015

**Uppgifter om förvaltningsfastigheter**

Redovisat värde	1 849 782	1 843 980
Verkligt värde	2 919 500	2 808 000

Värderingen är utförd av oberoende värderingsman Ove Eklund på Fastighetsbranschens Värderingsinstitut i Växjö AB.

**Byggnader**

Ingående anskaffningsvärde	2 527 773	2 414 310
Avgår: Ackumulerade investeringsbidrag	-17 943	-17 943
Utrangering	-3 879	0
Omklassificeringar	32 018	113 463

<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 537 969</b>	<b>2 509 830</b>
---	------------------	------------------

Ingående avskrivningar	-838 251	-779 393
Utrangering	1 788	0
Årets avskrivningar	-58 828	-58 858

<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-895 291</b>	<b>-838 251</b>
--	-----------------	-----------------

Ingående ackumulerade uppskrivningar	2 255	2 255
--------------------------------------	-------	-------

<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>2 255</b>	<b>2 255</b>
---	--------------	--------------

Ingående ackumulerade nedskrivningar	-5 372	-5 372
--------------------------------------	--------	--------

<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 372</b>	<b>-5 372</b>
---	---------------	---------------

<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 639 561</b>	<b>1 668 462</b>
--------------------------------------	------------------	------------------

**Markanläggningar**

Ingående anskaffningsvärde	3 672	3 672
----------------------------	-------	-------

<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 672</b>	<b>3 672</b>
-----------------------------------	--------------	--------------

Ingående avskrivningar	-2510	-2328
------------------------	-------	-------

Årets avskrivningar	-153	-182
---------------------	------	------

<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2663</b>	<b>-2510</b>
--	--------------	--------------

<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 009</b>	<b>1 162</b>
--------------------------------------	--------------	--------------

**Mark**

Ingående anskaffningsvärde	110 566	110 566
----------------------------	---------	---------

Anskaffningar	0	0
---------------	---	---

Avyttringar	0	0
-------------	---	---

Utgående anskaffningsvärde	110 566	110 566
----------------------------	---------	---------

<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>110 566</b>	<b>110 566</b>
--------------------------------------	----------------	----------------

**Inventarier och maskiner**

Ingående anskaffningsvärde	28 368	28 368
----------------------------	--------	--------

Anskaffningar	150	0
---------------	-----	---

<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 518</b>	<b>28 368</b>
-----------------------------------	---------------	---------------

Ingående avskrivningar	-28 330	-28 302
------------------------	---------	---------

Årets avskrivningar	-48	-28
---------------------	-----	-----

Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 378	-28 330
-------------------------------------	---------	---------

<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>140</b>	<b>38</b>
--------------------------------------	------------	-----------

**Pågående ny- och ombyggnader**

Ingående anskaffningsvärde	63 790	101 014
Anskaffningar	66 874	78 239
Omklassificeringar	-32 018	-115 463
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>98 646</b>	<b>63 790</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>98 646</b>	<b>63 790</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	1 493 718	1 398 268
Mark	470 492	368 748
<b>SUMMA</b>	<b>1 964 210</b>	<b>1 767 016</b>

**NOT 17 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

2016

2015

**Andra långfristiga värdepappersinnehav****Aktier i:**

SABO Byggnadsförsäkrings AB, 70 st aktier a nominellt 1000 kr/st	70	70
--	----	----

**Andelar i:**

Grannsamverkan Stumholmen ek. för., 25 st a 200 kr/st	5	5
---	---	---

**SUMMA****75****75****Avsättningar för skatter**

Uppskjuten skattefordran		
Belopp vid årets ingång	1 646	1 339
Årets avsättningar	811	307
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 457</b>	<b>1 646</b>
<b>SUMMA</b>	<b>2 532</b>	<b>1 721</b>

**NOT 18 VARULAGER**

2016

2015

<b>Utgående balans</b>	<b>112</b>	<b>85</b>
------------------------	------------	-----------

Lager för möbler är värderat till anskaffningsvärde per 2016-12-31.

**NOT 19 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG**

2016

2015

Karlskrona kommun	595	388
<b>SUMMA</b>	<b>595</b>	<b>388</b>

**NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER  
OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

2016

2015

Försäkringar	2 792	1 477
Övriga interimfordringar	998	1 003
<b>SUMMA</b>	<b>3 790</b>	<b>2 480</b>

## NOT 21 KASSA OCH BANK

Limit checkräkningskredit 55 000 kronor.

## NOT 22 EGET KAPITAL

Aktiekapitalet utgörs av 140 000 aktier à 1 000 kronor.

**Förslag till resultatdisposition:**

Styrelsen föreslår att de till förfogande stående vinstmedlen i bolaget:

Balanserade vinstmedel	159 500 080
jämte årets resultat	7 079 431
	166 579 511
disponeras enligt följande:	
Till ägaren utdelas	5 000 000
I ny räkning balanseras	161 579 511

## NOT 23 OBESKATTADE RESERVER

2016

2015

**Periodiseringsfond**

Belopp vid årets ingång	6 689	3 440
Årets avsättningar	3 360	3 249
Belopp vid årets utgång	10 049	6 689

## NOT 24 LÅNGFRISTIGA SKULDER

2016

2015

**Skulder till koncernbolag**

Fastighetslån	1 428 600	1 358 600
<b>SUMMA</b>	<b>1 428 600</b>	<b>1 358 600</b>

**Övriga långfristiga skulder**

Upplåtelseinsatser Växthuset Kooperativ		
Hysesrättsförening	10 146	10 146
<b>SUMMA</b>	<b>10 146</b>	<b>10 146</b>

**Summa långfristiga skulder**

**1 438 746**      **1 368 746**

Lån som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen uppgår till 1 070 600 kronor.

Lån som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 kronor.

Under år 2017 skall 358 000 kronor omförhandlas och omsättas.

## NOT 25 FINANSIELLA INSTRUMENT

2016

2015

**Ränteswappar**

Nominellt belopp	350 000	605 000
Marknadsvärde vid årsskiftet	-40 098	-33 288
Antal, st	6	10
Löptid: 5-9 år	350 000	100 %

Genomsnittlig räntebindningstid är 6 år och 5 månader.

En beskrivning av finansiella risker och finansiella riktlinjer återfinns i förvaltningsberättelsen.

NOT 26 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	2016	2015
Karlskrona kommun	30 477	13 668
Koncernbolag	1 876	16 601
Räddningstjänsten Ö Blekinge	48	8
<b>SUMMA</b>	<b>32 401</b>	<b>30 277</b>

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016	2015
Upplupna semesterlöner	1 412	1 203
Upplupen löneskatt	367	328
Upplupna sociala avgifter	388	350
Övriga interimsskulder	6 045	5 364
Förutbetalda hyror	21 384	20 141
<b>SUMMA</b>	<b>29 596</b>	<b>27 386</b>

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER INTECKNINGAR I FASTIGHETER	2016	2015
Totalt uttagna pantbrev	272 116	272 116
Varav i eget förvar/publikt arkiv	261 970	261 970
Hos långivare:	10 146	10 146

NOT 29 EVENTUELLA FÖRPLIKTELSE	2016	2015
Borgensåtagande Fastigo	250	249

NOT 30 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL	2016	2015
Leasingavgift bilar	887	880
<b>Framtida leasingavgifter avseende ej uppsägningsbara kontrakt:</b>		
Skall betalas inom 1 år	538	665
Skall betalas inom 1–5 år	1 316	761
Skall betalas senare än 5 år	0	0

NOT 31 LEASINGAVTAL-LEASEGIVARE	2016	2015
Lokalhyresintäkter	98 129	96 189
<b>Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:</b>		
Inom 1 år	98 129	96 151
Senare än 1 år men inom 5 år	465 124	359 092
Senare än 5 år	455 645	376 000

# Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	2016	2015
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	14 006	13 634
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	61 120	59 069
Betald skatt	-2 501	-2 038
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>72 625</b>	<b>70 665</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-27	166
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 286	-1 295
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	<b>-51 002</b>	<b>55 967</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>20 310</b>	<b>125 503</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av anläggningstillgångar	-67 024	-76 239
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-67 024</b>	<b>-76 239</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Lämnade koncernbidrag	-1 876	-2 200
Upptagna lån	70 000	818
Amortering av låneskulder	0	<b>-70 000</b>
Utbetald utdelning	-5 000	-5 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>63 124</b>	<b>-76 382</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>16 410</b>	<b>-27 118</b>
Likvida medel vid årets början	34	27 152
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>16 444</b>	<b>34</b>



# Nyckeltal

BELOPP I TKR	2016	2015	2014	2013	2012	SABO-snitt 2015
<b>För lönsamhet</b>						
1 Direktavkastning på bokfört värde %	6	6,2	6,0	6,3	6,1	7,4
<b>För riskbedömning</b>						
2 Vakansgrad bostäder %	0,7	0,8	1	0,9	0,9	0,8
<b>För kapital och finansiering</b>						
4 Redovisad soliditet %	18,25	17,96	17,8	17,8	18,4	31,7
5 Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	5 414	5 190	5 109	4 990	5 286	5 341
7 Belåningsgrad fastigheter, %	77,7	76,3	78,2	78,3	77,8	66,1
8 Investeringar, Mkr	67	76,4	68,4	120,7	78,8	
9 Bruttosnittränta, %	1,33	1,87	2,6	2,65	2,78	2,3
<b>För operativt resultat</b>						
11 Driftnetto, kr/kvm	305	321	324	314	309	396
12 Hyror bostäder kr/kvm	1010	997	991	976	956	1031
14 Underhållskostnader, kr/m <sup>2</sup>	184	224	212	192	176	220
16 Medeltal anställda	36	36	33	37	37	

