

2015

Årsredovisning





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
 - Förslag till resultatdisposition
- 13 EKONOMISK REDOVISNING
 - Resultaträkning
 - Balansräkning
 - Notförteckning
 - Kassaflödesanalys
 - Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Tid

Att som hyresgäst ha 30 minuter mer fritid om dagen än villaägare för att njuta, träna och umgås – medan Karlskronahem sköter hus och hem.

4

Verksamhet

Styrelsen och verkställande direktören för AB Karlskronahem org. nr 556114-6662, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 1/1–31/12 2015. 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 kan bli 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. Denna plan har redovisats för moderbolag och kommunstyrelse.

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

EKONOMISKT HÅLLBAR UTVECKLING

Ekonomiskt hållbar utveckling har bland annat skett genom positiv resultatutveckling, god underhållsnivå som resulterat i lägre reparationskostnader samt full uthyrning på bostadsidan och låg vakansgrad i övrigt.

Nyproduktionen i Vedebylund har avslutats med hög kvalitet och till 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 mängd insatser gjorts för att minska energiförbrukningen och beroendet av el samt att oljan som bränsle avvecklats. Energihushållning och källsortering av sopor har prioriterats genom kraftfull informationsverksamhet.

Betydande problem kvarstår och kommer att prioriteras under 2016.

SOCIALT UTHÅLLIG UTVECKLING

Socialt uthållig utveckling utgör en del av den affärsmässiga samhällsnyttan. Samarbetet med kommunen har intensifierats 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 vuxit. Mångfaldsarbetet bedrivs enligt en av styrelsen antagen plan. Personalutbildning, aktivt värdegrundsarbete, kundserviceundersökningen (NKL=nöjd kundindex), intervjuer med nyinflyttade och avflyttade med flera åtgärder är viktiga delar i detta arbete. 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. Ombyggnaden av den gamla Rosenfeldtsskolan till drygt 40 smålägenheter (2012) fungerar fortfarande väl uthyrningsmässigt och visar på ett stort behov av smålägenheter på Trossö. En viss utökning av studentboende pågår på Galgamarken. Gymnasieskolornas möjligheter att ta emot elever från andra kommuner bygger delvis på det trygga boende som Gymbosamarbetet erbjuder.

STYRNING, LEDNING OCH ORGANISATION

Styrelsen inledde under 2009 ett målarbete som under våren 2010 resulterade i det första samlade måldokumentet som knyter samman ägarens uppdrag med styrelsens målsättningar och affärsplanen. 2015 har styrelse och personal deltagit i ett målarbete som ska resultera i beslut om måldokument för 2016–2018, att antas under 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. Effektiviteten i ekonomiadministrationen, marknadsfunktionen och i den tekniska förvaltningen är hög.

Hyresförhandlingarna för 2016 års hyror på bostäder resulterade i att hyrorna i genomsnitt höjs med 0,6 procent från och med 2016-01-01. Hyresjustering görs även i enlighet med utfallet i bruksvärderingen.

Det årligt upprättade riskdokumentet och beslut om internkontrollens inriktning samt uppföljningen av den- samma bidrar till uppfyllande av de ekonomiska målen.

2015 anlitas revisorerna för stickprovskontroll på de områden som interkontrollplanen visar. År 2015 visar den totala verksamheten ett positivt resultat före boksluts-dispositioner och skatt.

Ägarens ekonomiska grundkrav enligt givna ägardirektiv är att:

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

AB Karlskronahem uppnår år 2015 ett positivt resultat om 13,6 miljoner kronor samt visar en soliditet på 17,96 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.

Byggnationen av våra punkthus Växthuset och Trädgårdsmästaren slutfördes i januari och Trädgårdsmästarens inflyttning genomfördes som planerat första veckan i februari. Trädgårdsmästaren innehåller 30 lägenheter och en lokal vilken hyrs av funktionsstödsförvaltningen. Lägenheterna är byggda med förhöjd standard, inglasade balkonger, helkaklade badrum, garage i källare, individuell mätning av el och vatten och öppen planlösning.

Omfattande fönsterunderhåll har genomförts på Gullabergsvägen 4 och 6 samt på två stycken ljusgårdar på Elinebergs omsorgsboende.

En fasadrenovering och omfärgning av Östra Köpmansgatan 27–29 är genomförd. Garaget på Tingsvägen har rivits och ett nytt parkeringsgarage med tillhörande parkeringsplatta har byggts.

På miljösidan har två nya miljörum byggts. Ett vid Urmakaregränd samt ett vid Konstapelsgatan. Ytterligare miljörum på Benabacken samt i Kronatorp planeras 2016.

Målningsunderhåll är genomfört på Polhemsgatan 27, omsorgsboendet Björkbacken, Haglovägen och Tromtögatan, Benabacken och Musikgatan. På Musikgatan har även ett fortsatt större kulvertarbete för värme och vatten genomförts under året. I Kronatorp har fortsatta arbeten med avloppstammar genomförts.

På Hallengrensvägen 3 i Nättraby är stambyte genomfört under 2015. Kök, hall och wc/dusch i 32 lägenheter är helt omgjorda med nya ytskikt och nya vit- och sanitetsvaror. En tidigare lokal samt ett antal garage är ombyggda till två nya lägenheter.

I Kungsmarken har två större projekt tagit form under 2015. Ett med ombyggnad och renovering av entréer på Kristallen. Dessa har projekterats och upphandlats, med start i december 2015 och beräknas pågå till halvårsskiftet 2016. Ett annat arbete som har genomförts är renovering av ett antal betongpelare i arkadgång.

Balkongarbeten på Snapphanevägen 5 är upphandlat och kommer att genomföras under 2016. Ett antal utbyten av utrustning i tvättstugor samt trapphusmålningar och asfalteringsarbeten har genomförts generellt inom beståndet.

Tillsammans med kommunala verksamheter har flygel B och C på Ekliden genomgått en omfattande ombyggnad från boende till kontor, främst till social- och funktionsstödsförvaltningen. Under denna produktionsfas inkom önskemål om ytterligare utökning av kontorsytor varför projektering av påbyggnad av ett våningsplan samt en tillbyggnad genomförts. Denna ”etapp tre” beräknar man påbörja i februari 2016 när etapp två är klar. I denna etapp projekteras även solpaneler till nytt tak.

På Eklidens höghus (Hus F) har ett projekt med nytt yttertak genomförts. Detta på grund av begynnande läckage från det gamla samt att skydda och dölja befintligt ventilationssystem.

Efter projektering och upphandling av Hammarbygården har beställning skrivits med Blekinge Rot AB. Projekteringsarbeten påbörjades under våren liksom rivning av de tre bostadsdelar som skall bort. Nyproduktionen av två nya huskroppar påbörjades efter sommaren och 28 nya bostäder med tillhörande personalutrymmen skall vara klara januari 2017.

Radonmätning av lägenheter pågår enligt tidigare uppgjord plan.

I innerstaden och i ytterområden har skötselavtal gällande inre och yttre skötsel upphandlats. I dessa avtal har även socialt hänsynstagande krävts.

Underhållsnivån har varit fortsatt hög. Kostnaden för planerat underhåll uppgick till 59,2 miljoner kronor år 2015, vilket motsvarar 173 kronor per kvadratmeter.

ENERGI

Under 2015 har arbetet fortsatt mot målet att vara fossilfria vad gäller uppvärmning av fastigheter. Under våren värme-konverterades äldreboendet Hammarbygården och beståndets sista oljepanna åkte ut och ersattes av fjärrvärme.

Då byggnationen av våra punkthus, Växthuset och Trädgårdsmästaren, genomfördes gjordes även en förberedelse på söderfasaderna för solcellsmontage.

Under senhösten förverkligades denna planerade solcellsanläggning med en anläggning på respektive fasad vilka beräknas producera 20 000 kWh el per år.

Likaså har den planerade solcellsanläggningen på Eklidens höghus monterats upp under senhösten. Anläggningen skall vara klar att leverera el direkt efter slutbesiktning i mars 2016. Anläggningen är dimensionerad att leverera cirka 100 000 kWh som kommer att användas internt i fastighetens boende och kök. Ytterligare en anläggning med solpaneler för tillverkning av varmvatten projekteras på fastigheten i samband med en påbyggnad av ett våningsplan med nytt tak.

Påbyggnad med solpaneler beräknas vara klart vid halvårsskiftet 2016. Varmvattenproduktionen i detta projekt, cirka 40 000 kWh skall främst riktas till kök och tvättstugor.

Företaget har under året införskaffat 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.

Utbyte har gjorts till nya energiklassade vitvaror i Stumholmens fyra fastigheter.

Utbyte av ventilationsaggregat till återvinningsaggregat har skett i Smörblommans dagis samt byte av lägenhetsaggregat på Saltövägen och i Kronatorp.

Ett fortsatt utbyte av ljuskällor i ute- och innebelysning till LED-lampor har genomförts på ett flertal fastigheter.

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 tekniske chef, som där har huvudansvaret för solenergiområdet.

MARKNAD

2015 uppgick hyresbortfall inklusive rabatter till 6,1 miljoner kronor mot budget 7 miljoner kronor. Den fortsatt positiva uthyrningen bibehölls och under året flyttade 31 nya hyresgäster in i det färdigställda hyreshuset Trädgårdsmästaren. Kring nybyggnationen Vedebylund har en dokumentation i form av en trycksak samt en digital presentation tagits fram. Omflyttningsfrekvensen totalt i bolaget är oförändrad och ligger på ca 20 procent. Efterfrågan på studentbostäder är hög och en högre omflyttningsgrad har skett under året och med det en större rörelse på vår webb med tillgängliga studentrum.

Nya hyresgäster har flyttat in i den omtalade gamla bowlinghallen med inriktning mot hälsa.

Ett antal hyresgästaktiviteter, till exempel grillturné med cirka 1800 besökare, tennis/badminton och kransbindning har genomförts. För allmänheten anordnades ett sommar-nöje i form av en guidad skärgårdstur där man förutom information om staden Karlskrona fick veta mer om Karlskronahems fastigheter och lägenheter där dessa passerades, allt utifrån kampanjen 30-minuter extra om dagen. En omorganisation på marknadsavdelningen/kundservice har genomförts och går i skarpt läge i början av 2016. Syftet är ökad service för hyresgästen, skapa tillfällen för bättre information samt arbeta mer effektivt genom tätare arbete mellan marknadsavdelningen och teknikavdelningen.

Under året har Karlskronahem bland annat medverkat på Näringslivsdagen och är regelbundet representerade vid Välkomsten, Bostadsförsörjningsprogrammet och kommunens Mångfaldsnätverk.

Karlskronahems kokbok och kampanj ”30-minuter” har fortsatt att marknadsföras med en intensifiering under sommar och jul framförallt i form av annonsering.

För att lyfta Karlskronahems satsningar inom miljö- och energiområdet skickades, innan jul, en folder ut till



Karlskronahems personal välkomnar hyresgästerna ombord till en tur i skärgården.

hyresgästerna för att berätta om vad som gjorts i de olika områden.

Upphandling av grafisk formgivning är genomförd och ett förändringsarbete för tidningarna Grannar och Insikt samt en ombyggnation av webben, till att vara anpassad för mobil och läsplatta, är påbörjad och arbetet fortsätter under 2016.

VÄRDERING AV FASTIGHETER

Värderingen av fastighetsbeståndet är gjord fastighet för fastighet av Ove Eklund på Fastighetsbranschens Utredningsinstitut i Växjö AB. Vid värderingstidpunkten uppgick fastigheternas värde till 2 808 miljoner kronor. Bokfört värde per 2015-12-31 uppgick till 1 844 miljoner kronor. Således översteg marknadsvärdet bokfört värde med 964 miljoner kronor per bokslutsdatum. Till grund för värde-utredningen har legat platsbesiktningar av varje fastighet genomförda under hösten 2015, aktuella hyreslistor och vakanser. Med marknadsvärde avses mest sannolikt pris vid en viss given tidpunkt på en fri och öppen marknad.

Trygghet

Att ha koll på hyreskostnaden, veta att någon annan skottar och sandar framför dörren och att hyresvärden står för reparationer och underhåll.

Resultatöversikt

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 13,6 miljoner kronor, 6,5 miljoner kronor bättre än budget. De största avvikelserna är driftkostnader + 14,7 miljoner kronor, planerat underhåll -22 miljoner kronor, inre lägenhetsunderhåll och reparationer + 3 miljoner kronor, finansiella poster + 11,8 miljoner kronor samt avskrivningar – 1,6 miljoner kronor. Koncernbidrag har lämnats till AB Karlskrona Moderbolag på 2,2 miljoner kronor.

ÅRETS INVESTERINGAR

Under året har investeringar gjorts i ny- och ombyggnad av fastigheter med 76,2 miljoner kronor varav de största är:

Ny- och ombyggnation Hammarbygården	17,2 mkr
Ombyggnad paviljonger Ekliden, etapp 2	16,2 mkr
Trädgårdsmästaren	8,1 mkr
Tak Ekliden	6,7 mkr
Stambyte Hallengrens väg 3	5,3 mkr
Växthuset	5,2 mkr
Garage Tingsvägen	3,4 mkr

FINANSIELLA RIKTLINJER

De finansiella riktlinjerna reviderades av styrelsen i november 2015. 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. 45 procent av

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

Bruttolåneräntan uppgick till 1,87 procent. De färdigställda fastigheterna var vid årsskiftet bokförda till 5 190 kronor per kvadratmeter och nettobelåningsgraden var 76,3 procent. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 34 tusen kronor. Checkräkningskrediten var utnyttjat med 52,1 miljoner kronor. Under året har låneskulden minskat med 69,2 miljoner kronor.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt, 70,6 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 fritidslokaler administreras av Hyresgästföreningen.

Frihet

Att vara flexibel när livets olika situationer kräver snabba beslut om nytt boende och att inte ha sina pengar bundna i ett bostadsägande.

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.

Underlag för en plan för 400 nya lägenheter till och med 2020 har tillställts moderbolag och kommunstyrelse för slutlig behandling i kommunfullmäktige. Planen föreslår till- och nybyggnad på Pottholmen, Pantarholmen, i Nättraby, Lyckeby, på Galgamarken 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. Omfattningen är svår att bedöma exakt, men kapitalbehovet för nyproduktion under 2017 innebär sannolikt ett försäljningsbehov i storleksordningen 150–200 miljoner kronor.

Projekten 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 kommer att inriktas på förbättrad avfalls-hantering och källsortering samt energibesparingar och ökning av förnybar energi. Tillsynen av miljörummen intensifieras liksom bort- transporten 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. Under 2016 innebär det att underhålls- och investeringsinsatserna avseende entréer och utemiljö fortsätter.

Efterfrågan av hyresrätter är stor och bolagets nyproduktion bidrar till kommunens och bolagets utveckling. Studenters behov av bostad är mycket svåra att bedöma. Ett visst behov av nyproduktion finns i och med att Ronneby inte längre är ett alternativ för studenterna. Högskolan är attraktiv inom sitt område och arbetar intensivt för att skapa internationella samarbetsavtal.

Marknadsinsatserna inriktas på det långsiktiga attityd-påverkande arbetet (fördelarna med hyresrätten) samt marknadsundersökningar och insäljning 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 trivseln i områdena.

Projekt med inriktning på energi- och vattenförbrukning kan få stor betydelse för hur vi i framtiden kan utveckla individuell mätning.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att de till förfogande stående vinstmedlen i bolaget:

Balanserade vinstmedel	158 044 466
jämte årets resultat	6 455 614
	164 500 080

Disponeras enligt följande:

Till ägaren utdelas	5 000 000
I ny räkning balanseras	159 500 080



Ekonomisk redovisning

Resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2015	2014
	1,2		
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	3	354 010	345 281
Övriga förvaltningsintäkter	4	3 069	3 220
Summa nettoomsättning		357 079	348 501
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	9	-148 209	-150 613
Underhållskostnader	10	-59 153	-49 948
Fastighetsskatt		-5 432	-6 317
Avskrivningar	11	-59 050	-57 335
		-271 844	-264 213
Bruttoresultat		85 235	84 288
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Avskrivningar	11	-20	-20
Övriga kostnader	5,6,7,8,30, 31	-34 207	-32 027
		-34 227	-32 047
Rörelseresultat		51 008	52 241
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	440	175
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-37 813	-44 251
Resultat efter finansiella poster		13 635	8 165
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		13 635	8 165
Bokslutsdispositioner	14	-5 449	-4 140
Skatt på årets resultat, övriga skatter	15	-1 730	-907
Årets resultat		6 456	3 118

Balansräkning

Tillgångar

BELOPP I TKR	NOT	2015	2014
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	16		
Byggnader och mark		1 780 190	1 725 769
Inventarier och maskiner		38	66
Pågående ny- och ombyggnader		63 790	101 014
Summa materiella anläggningstillgångar		1 844 018	1 826 849
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Avsättningar för skatter		1 646	1 339
Andra långfristiga värdepappersinnehav		75	75
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 721	1 414
Summa anläggningstillgångar		1 845 739	1 828 263
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	18	85	251
Summa varulager		85	251
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyses- och kundfordringar		828	526
Fordringar hos koncernföretag	19	388	336
Övriga fordringar		2 115	1 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 480	2 438
Summa kortfristiga fordringar		5 811	4 513
Kassa och bank	21	34	27 152
Summa omsättningstillgångar		5 930	31 916
SUMMA TILLGÅNGAR		1 851 669	1 860 179

Eget kapital och skulder

BELOPP I TKR	NOT	2015	2014
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital (140.000 aktier)		140 000	140 000
Reservfond		28 000	28 000
Summa bundet eget kapital		168 000	168 000
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst		158 044	159 925
Årets resultat		6 455	3 118
Summa fritt eget kapital		164 499	163 043
Summa eget kapital	22	332 499	331 043
Obeskattade reserver	23	6 689	3 440
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till koncernföretag		1358 600	1 428 600
Övriga långfristiga skulder		10 146	9 328
Summa långfristiga skulder	24, 25	1 368 746	1 437 928
KORTFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit		52 124	0
Leverantörsskulder		31 325	23 506
Skulder till koncernföretag	26	30 277	34 126
Övriga kortfristiga skulder		2 623	2 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	27 386	28 042
Summa kortfristiga skulder		143 735	87 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 851 669	1 860 179
Ställda panter mm	28	10 146	10 146
Ansvarsförbindelser	29	249	251

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
- fönser	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 %

	2015	2014
Interna köp		
Koncernbolag	26	25
Karlskrona kommun	10	10
Interna försäljningar		
Koncernbolag	0,5	0,5
Karlskrona kommun	27	26

NOT 3 HYRESINTÄKTER	TOTALHYRA 2015	2014	HYRESBORTFALL 2015	2014	NETTO 2015	2014
Bostäder	257 781	249 947	-3 439	-3 754	254 342	246 193
Lokaler	96 189	96 176	-856	-1 327	95 333	94 849
Garage och p-platser	6 106	5 782	-747	-791	5 359	4 991
SUMMA	360 076	351 905	-5 042	-5 872	355 034	346 033
Transport hyror bostäder			355 034		346 033	
Därutöver avseende bostäder:			2015		2014	
Kvarboenderabatt			-23		-58	
Övriga rabatter			-1 001		-694	
Summa nettohyror för bostäder			-1 024		-752	
SUMMA NETTOHYROR TOTALT			354 010		345 281	

NOT 4 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2015	2014
Inkasso- och påminnelseavgifter	266	252
Ersättning från hyresgäster	1 205	1 368
Återvunna kund- och hyresförluster	199	431
Övriga intäkter	1 399	1 169
SUMMA	3 069	3 220

NOT 5 PERSONAL

Medelantalet anställda har varit:

Kvinnor	16	14
Män	20	21

Fördelningen mellan män och kvinnor i företagens styrelse:

Kvinnor	6	4
Män	6	5

Fördelning mellan män och kvinnor i företagsledningen:

Kvinnor	3	2
Män	2	2

Personalens sjukfrånvaro %	TOTAL SJUKFRÅNVARO/ ORDINARIE ARBETSTID	LÅNGTIDSSJUKFRÅNVARO/ TOTAL SJUKFRÅNVARO
29 år eller yngre	2,30	
30–49 år	5,36	
50 år eller äldre	3,05	0,0
Totalt:		
Män	11,78	26,9
Kvinnor	11,70	0,0
SAMTLIGA ANSTÄLLDA	3,80	0,0

NOT 6 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER	LÖNER OCH ANDRA ERS	2015 SOCIALA KOSTN	LÖNER OCH ANDRA ERS	2014 SOCIALA KOSTN
AB Karlskronahem	13 828	5 603	13 800	5 563
varav VD och styrelse	1 202	761	965	303
I sociala kostnader ingår pensionskostnader med		1 351		1 309
varav VD		384		398

NOT 7 AVTAL OM AVGÅNGSVEDERLAG/PENSIONSFORMÅN

Anställningsavtal för verkställande direktören

Vid ensidig uppsägning från bolagets sida, utan att det föreligger allvarlig misskötsel, utgår 18 månadslöner.
I övrigt finns inga pensions- eller avgångsåtaganden från bolagets sida.

NOT 8 KOSTNADER FÖR REVISORERNA	2015	2014
Revisorstjänsten har upphandlats centralt och utförts av EY.		
Kostnaden för EY har varit 145 tkr varav revision	84	79
SUMMA	84	79

NOT 9 DRIFTKOSTNADER	2015	2014
Skötselkostnader inre och yttre	11 531	11 443
Reparationer/löpande underhåll	34 990	40 153
Taxebundna kostnader	44 606	43 451
Uppvärmning	38 656	37 789
Övriga driftkostnader	15 262	15 035
Ersättning till Hyresgästföreningen	1 286	1 279
Kabel-TV	1 878	1 463
SUMMA	148 209	150 613

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	2015	2014
Byggnader	58 858	57 138
Maskiner och inventarier	28	33
Markanläggningar	184	184
SUMMA	59 070	57 355

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

	2015	2014
Central adm o försäljnkostn	20	20
Övrigt fastighetskostnader	59 050	57 335
SUMMA	59 070	57 355

NOT 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER
OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2015	2014
Ränteintäkter	143	170
Övriga finansiella intäkter	297	5
SUMMA	440	175

NOT 13 ÖVRIGA RÄNTEKOSTNADER
OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2015	2014
Räntekostnader	31 881	37 501
Fast avgift utlåning	5 932	6 750
SUMMA	37 813	44 251

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2015	2014
Förändring av periodiseringsfond	3 249	2 640
Koncernbidrag	2 200	1 500
SUMMA	5 449	4 140

NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT, ÖVRIGA SKATTER

	2015	2014
Aktuell skatt	-2 038	-1 736
Uppskjuten skatt	308	829
Summa redovisad skatt	-1 730	-907

AVSTÄMNING EFFEKTIV SKATTESATS

	2015	2014
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %)	-1 801	-886

Skatteeffekt av:

	2015	2014
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-37	-31
Ej skattepliktiga intäkter	1	3
Justering tidigare år	107	7
Redovisad skatt	-1 730	-907
Årets skattekostnad i %	18,8%	22,5%

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2015 22,0 %.

NOT 16 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

2015

2014

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	1 843 980	1 826 783
Verkligt värde	2 808 000	2 803 000

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

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	2 414 310	2 283 674
Avgår: Ackumulerade investeringsbidrag	-17 943	-17 943
Avyttringar	0	0
Anskaffningar	0	0
Omklassificeringar	113 463	130 638

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar	-779 393	-722 254
Återförd avskrivning vid försäljning	0	0
Årets avskrivningar	-58 858	-57,139

Utgående ackumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade uppskrivningar	2 255	2 255
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 255	2 255
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-5 372	-5 372
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 372	-5 372
Utgående planenligt restvärde	1 668 462	1 613 859

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	3 672	3 672
Utgående anskaffningsvärde	3 672	3 672
Ingående avskrivningar	-2 328	-2 144
Årets avskrivningar	-182	-184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 510	-2 328
Utgående planenligt restvärde	1 162	1 344

Mark

Ingående anskaffningsvärde	110 566	110 566
Anskaffningar	0	0
Avyttringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	110 566	110 566
Utgående planenligt restvärde	110 566	110 566

Inventarier och maskiner

Ingående anskaffningsvärde	28 368	28 368
Anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	28 368	28 368
Ingående avskrivningar	-28 302	-28 269
Årets avskrivningar	-28	-33
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 330	-28 302
Utgående planenligt restvärde	38	66

Pågående ny- och ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde	101 014	156 968
Anskaffningar	78 239	74 684
Omklassificeringar	-115 463	-130 638

Utgående anskaffningsvärde**Utgående planenligt restvärde****Taxeringsvärden**

Byggnader	1 398 268	1 398 268
Mark	368 748	368 748

SUMMA

NOT 17 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

2015

2014

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**Avsättningar för skatter**

Uppskjuten skattefordran		
Belopp vid årets ingång	1 339	509
Årets avsättningar	307	830

Belopp vid årets utgång**SUMMA**

NOT 18 VARULAGER

2015

2014

Utgående balans

Lager för möbler är värderat till anskaffningsvärde per 2015-12-31.

NOT 19 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

2015

2014

Karlskrona kommun	388	334
Koncernbolag	0	2

SUMMANOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER
OCH UPPLUPNA INTÄKTER

2015

2014

Försäkringar	1 477	1 425
Övriga interimfordringar	1 003	1 013

SUMMA

NOT 21 KASSA OCH BANK

Limit checkräkningskredit 75 000 kronor.

NOT 22 EGET KAPITAL	AKTIEPORTAL	RESERVPORTAL	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA
Belopp vid årets ingång	140 000	28 000	163 043	331 043
Utdelning			-5 000	-5 000
Årets resultat			6 455	6 455
Belopp vid årets utgång	140 000	28 000	164 499	332 499

NOT 23 OBESKATTADE RESERVER

	2015	2014
Periodiseringsfond		
Belopp vid årets ingång	3 440	800
Årets avsättningar	3 249	2 640
Belopp vid årets utgång	6 689	3 440

NOT 24 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2015	2014
Skulder till koncernbolag		
Fastighetslån	1 358 600	1 428 600
SUMMA	1 358 600	1 428 600

Övriga långfristiga skulder

Upplåtelseinsatser Växthuset Kooperativ		
Hysesrättsförening	10 146	9 328
SUMMA	10 146	9 328

Summa långfristiga skulder

	1 368 746	1 437 928
--	-----------	-----------

Lån som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen uppgår till 879 000 kronor.
Lån som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 350 000 kronor.
Under år 2016 skall 479 600 kronor omförhandlas och omsättas.

NOT 25 FINANSIELLA INSTRUMENT

	2015	2014
Ränteswappar		
Nominellt belopp	605 000	750 000
Marknadsvärde vid årsskiftet	-33 288	-46 127
Antal, st	10	13
Löptid:		
1–2 år	255 000	42 %
2–3 år	0	0 %
8–10 år	355 000	59 %

Genomsnittlig räntebindningstid är 4 år och 6 månader.
En beskrivning av finansiella risker och finansiella riktlinjer återfinns i förvaltningsberättelsen.

NOT 26 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

	2015	2014
Karlskrona kommun	13 668	20 154
Koncernbolag	16 601	13 941
Räddningstjänsten Ö Blekinge	8	31
SUMMA	30 277	34 126

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER
OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015	2014
Upplupna semesterlöner	1 203	1 191
Upplupen löneskatt	328	288
Upplupna sociala avgifter	350	344
Övriga interimsskulder	5 364	6 778
Förutbetalda hyror	20 141	19 441
SUMMA	27 386	28 042

NOT 28 STÄLLDA PANTER MM INTECKNINGAR
I FASTIGHETER

	2015	2014
Totalt uttagna pantbrev	272 116	272 116
Varav i eget förvar/publikt arkiv	261 970	261 970
Hos långgivare:	10 146	10 146

NOT 29 ANSVARSFÖRBINDELSER

	2015	2014
Borgensåtagande Fastigo	249	251

NOT 30 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2015	2014
Leasingavgift bilar	880	779
Framtida leasingavgifter avseende ej uppsägningsbara kontrakt:		
Skall betalas inom 1 år	665	631
Skall betalas inom 1–5 år	761	2 524
Skall betalas senare än 5 år	0	0

NOT 31 LEASINGAVTAL-LEASEGIVARE

	2015	2014
Lokalhyresintäkter	96 189	96 176
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Inom 1 år	96 151	96 135
Senare än 1 år men inom 5 år	359 092	365 000
Senare än 5 år	376 000	380 000

Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	13 634	8 165
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	59 069	57 355
Betald skatt	-2 038	-1 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	70 665	63 784
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	166	-138
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 295	2 828
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	55 967	-15 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten	125 503	51 443
Investeringsverksamheten		
Förvärv av anläggningstillgångar	-76 239	-68 443
Försäljning av anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-76 239	-68 443
Finansieringsverksamheten		
Lämnade koncernbidrag	-2 200	-1 500
Upptagna lån	818	12 328
Amortering av låneskulder	-70 000	0
Utbetald utdelning	-5 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-76 382	10 828
Årets kassaflöde	-27 118	-6 172
Likvida medel vid årets början	27 152	33 324
Likvida medel vid årets slut	34	27 152

Nyckeltal

BELOPP I TKR	2015	2014	2013	2012	2011	SABO-snitt 2014
För lönsamhet						
1 Direktavkastning på bokfört värde %	6,2	6,0	6,3	6,1	6,1	8
För riskbedömning						
2 Vakansgrad bostäder %	0,8	1	0,9	0,9	1,8	1
3 Räntebidrag kr/kvm	0	0	0	0	0,44	0
För kapital och finansiering						
4 Redovisad soliditet %	17,96	17,8	17,8	18,4	19,09	26,1
5 Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	5 190	5 109	4 990	5 286	5 279	4 770
7 Belåningsgrad fastigheter, %	76,3	78,2	78,3	77,8	77,1	72,2
8 Investeringar, Mkr	76,4	68,4	120,7	78,8	40,1	
9 Bruttosnittränta, %	1,87	2,6	2,65	2,78	3,31	2,9
För operativt resultat						
11 Driftnetto, kr/kvm	321	324	314	309	317	383
12 Hyror bostäder kr/kvm	997	991	976	956	941	993
14 Underhållskostnader, kr/m ²	224	212	192	176	157	157
16 Medeltal anställda	36	33	37	37	37	

