

Årsredovisning 2018







Innehållsförteckning

4 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ägarförhållande
Information om verksamheten
Styrning, ledning och organisation
Fastigheter
Underhåll och investeringar på fastigheter
Energi
Uppdrag 400 nya lägenheter
Marknad och kommunikation
Värdering av fastigheter

10 RESULTATÖVERSIKT

Årets investeringar
Finansiella riktlinjer
Kassaflöde
Ersättningar till Hyresgästföreningen

12 FRAMTIDEN

Framtida utveckling
Specifikation eget kapital
Förslag till resultatdisposition

14 EKONOMISK REDOVISNING

Resultaträkning
Balansräkning
Notförteckning
Kassaflödesanalys
Nyckeltal

Kvalitetsstyrning

I syfte att stärka kvalitetsarbetet har det under 2018 anställts en controller, en projektledare samt påbörjats en rekrytering av en kvalitetssamordnare.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Karlskronahem org. nr 556114-6662, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 1/1–31/12 2018. 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, mål och policybeslut som antagits av kommunfullmäktige. Kommunen godkänner också investeringsbudgeten och internkontrollplanen.

Bolaget upprättar också en affärsplan som ska godkännas av moderbolaget och ett måldokument som kontinuerligt uppdateras. En ny affärsplan antogs i januari 2018.

Bolagets uppdrag kan enklast beskrivas som affärsmässig samhällsnytta och strukturen i styrdokumenterna innebär en hållbar utveckling för bolaget avseende ekonomi, ekologi och social hållbarhet.

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.

Cirka
150
lägenheter
är färdigställda eller i produktion.



Vad avser ekonomiskt hållbar utveckling är resultatutvecklingen positiv samtidigt som underhållsnivån varit hög i fastighetsbeståndet. Till skillnad från tidigare har Karlskronahems fastighetsunderhåll de senaste åren legat på eller över riksgenomsnittet i SABOs statistik. Lokaluthyrningen

har en utveckling som präglas av långsiktiga och stabila hyresgäster. Under året har en större fastighetsförsäljning om 409 mnkr genomförts, varav 265 lägenheter och två omsorgsboenden försålts. Köparna har utgjorts av såväl större nationella aktörer som mindre lokala fastighetsägare. Köpeskillingen översteg med marginal aktuella marknadsvärderingar.

Under året har ett projekt inom nyproduktion, Vintern, uppstartats med 34 lägenheter. Cirka 100 lägenheter har varit i produktion på Klockarebacken och Minervavägen, varav drygt 50 färdigställda under 2018 och resterande färdigställda tidigt 2019. Utöver detta har 12 nya lägenheter tillskapats i befintligt bestånd via ombyggnation. Inom ramen för projekt 400 är cirka 150 lägenheter färdigställda eller i produktion.

RESULTATEFFEKT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Vinst försäljning aktier DB	275 054 tkr
Reaförlust försäljning fastigheter till DB	-2 731 tkr
Reavinst försäljning fastigheter till DB	687 tkr
Försäljningsomkostnader	-3 945 tkr
Summa, netto	269 065 tkr

Resultateffekten av fastighetsförsäljningen blev ett överskott om 269 065 tkr. Vinst vid försäljning av aktier i dotterbolag har hanterats i AB Karlskronahem Fastighetsholding, realisationsvinst- respektive realisationsförlust och försäljningsomkostnader har hanterats i AB Karlskronahem. Dotterbolaget AB Karlskronahem Fastighetsholding fusionerades med AB Karlskronahem 2019-01-07.

Ekologiskt hållbar utveckling fortsätter att prägla nyproduktionen samt underhålls- och investeringsinsatserna. Solenergi sänker volymen inköpt energi. Under 2018 har Karlskronahem haft cirka 250 kW installerad kapacitet för solgenererad el. Utöver detta produceras varmvatten med solpaneler på flera fastigheter.

Flera miljörum har genomgått ombyggnad och renovering. Totalt har fyra miljörum enligt Karlskronahems nya standard baserad på den utredning som gjordes 2015 och 2016 skapats under 2018. Nio miljörum har renoverats under året.

Socialt uthållig utveckling utgör en del av den affärsmässiga samhällsnyttan. Samarbetet med kommunen omfattar bostadsförsörjning generellt, men också i särskilda samarbeten bl.a. uthyrning, byggnation och planering av särskilda boenden och boenden nischade mot äldre. Ett bra exempel är boendet för 65+ omfattande åtta lägenheter på Benabacken i Nättraby, där äldreförvaltningen står för

bemanning av de gemensamma lokaler, som är en förutsättning för erhållande av investeringsstöd.

I samarbete med föreningslivet har verksamhet för barn och unga bedrivits, bl.a. genom samarbeten med Hyresgästföreningen och Mellanstadens Folkets Hus, med verksamhet knuten till Panncentralen. Konstprojektet i Kungsmarken avslutades med invigning av det nya konstverket under året.

Bosociala aktiviteter med stöd av fritidsmedel samt trapphusträffar med syfte att bl.a. öka trygghet och trivsel har skett under året. Natt- och trygghetsvandringar har genomförts i flera områden. En riktad satsning mot det bostadssociala området initierades under 2018 och rekrytering av nya medarbetare inleddes.

AB Karlskronahem uppnår ett positivt resultat om

9,2 miljoner under 2018



Kundserviceundersökningen genomfördes under 2017 och visar på en kontinuitet i service, trygghet och generell kundnöjdhet. Under 2018 upphandlades ny digital kundundersökning med tillhörande verktyg i syfte att förfina arbetet med uppföljning och uppnå en högre grad av kontinuitet.

I upphandlingar gällande inre och yttre skötsel tas social hänsyn så att överenskommelserna villkorats av att boende i området som saknar arbete anställts.

Den sociala satsningen inom ramen för serviceverkstaden har fortlöpt under året, där syftet är att kunna bereda praktikplatser. Grundbemanningen består av två tjänster med handledaransvar.

Mångfaldsarbetet bedrivs enligt en av styrelsen antagen plan. Personalutbildning, samarbeten med föreningar och andra aktörer, kundserviceundersökningen (NKI), intervjuer med nyinflyttade och avflyttade samt övriga åtgärder som redovisats under socialt uthållig utveckling är viktiga delar i detta arbete. NKI-mätningar utformas så att trivsel och trygghet framgår uppdelat på område och kön.

Ytterligare en del av den affärsmässiga samhällsnyttan är att möjliggöra högskolans utveckling genom att tillhandahålla studentbostäder. Bolaget är aktivt i samordningsarbete och sökande efter nya möjligheter också för den del av behovet som inte kan tillgodoses av Karlskronahem. Ett drygt 70-tal nya studentlägenheter uppförs på Campus. Även i flera kommande projekt finns studentlägenheter med.

Gymnasieskolornas möjligheter att ta emot elever från andra kommuner är delvis beroende av ett tryggt boende. Det har visat sig att Marieberg är ett mycket lämpligt område för Gympo-samarbetet, som startade 2009, och som därefter utvecklats framgångsrikt. I uppdraget ingår också att bidra till att optimera kommunens lokalplanering, i den

utsträckning det är förenligt med bolagets bästa. Till- och ombyggnaden av Hammarbygården är ett sådant exempel.

STYRNING, LEDNING OCH ORGANISATION

Gällande måldokument knyter samman ägarens uppdrag med styrelsens målsättningar och affärsplanen. Ny affärsplan antogs i januari 2018. 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 lågt. Uppgifter som egna anställda gör i andra bolag, upphandlas istället externt.

Under senaste året har en personalmässig förstärkning skett på strategiskt viktiga tjänster med fokus på ökad beställarkompetens.

Den relativt omfattande inköpsverksamheten ställer krav på verksamheten vad gäller kompetens inom organisationen för upphandling och uppföljning, där internkontrollen är en del. Externa revisorer upphandlas därför även för styrelsens internkontroll, där de under året utfört stickprovskontroller på de områden som interkontrollplanen visar.

Det årligt upprättade riskdokumentet och beslut om internkontrollens inriktning samt uppföljningen av den samma bidrar till uppfyllande av kraven inom ägarstyrning.

Samtliga hållbarhetsfrågor redovisas i separat rapport, Hållbarhetsrapport 2018, för AB Karlskronahem.

Hyresförhandlingarna för 2019 års hyror på bostäder resulterade i att hyror höjs med 2 % fr.o.m. 2019-03-01.

År 2018 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 % av omsättningen, samt,
- Att soliditeten skall uppgå till minst 17 %.

AB Karlskronahem uppnår år 2018 ett positivt resultat om 9,2 mnkr samt visar en soliditet på 19,9 %.

FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet består av 83 fastigheter och uthyrningsbar yta uppgår vid årets slut till 315 547 kvm. Ytorna fördelas på 238 977 kvm bostäder och 76 570 kvm lokaler. Lokalerna är fördelade på omsorgsboende, förskolor samt kommersiella lokaler. Antalet lägenheter uppgick till 3 742.

UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR PÅ FASTIGHETER

Behovet av underhåll är stort i beståndet. Kontinuerligt har det under året tillförts medel till planerat underhåll, efter avstämningar, men inom ramen för budgeterat resultat.

Ombyggnaden av halva taket på Månstenen i Kungsmarken har påbörjats. Detta arbete innebär att isoleringen på taket kommer ökas och lutningen på lågdeltaken ändras så avvattningskommer ske på utsidan av huset istället för som det är nu med rör inne i huset. Detta är början på ett större investerings- och underhållsprojekt i Kungsmarken som beräknas pågå fram till år 2025.



Ombyggnaden av halva taket på Månstenen i Kungsmarken har påbörjats.

Ombyggnaden av Karlskronahems kontor på Norra Smedjegatan 12 har startat och skall vara klart under april 2019. Ombyggnaden innebär ett utökat antal kontorsplatser, förbättrad arbetsmiljö och ökat skalskydd. I samband med ombyggnaden görs även ventilationen om och justeras för att bli mer energieffektiv.

Nya miljörum har byggts utanför Kristallen (B-huset) på Kungsmarken. De gamla har gjorts om till cykelrum och de nya innehåller fullsortering. Utemiljön och parkeringshusets tätskikt på Skantze (Ronnebygatan 1 och 3) har gjorts om. På Kronotorp i Lyckeby har stamreovering slutförts och ett antal fasader renoverats. Säkerhetsdörrar är monterade på Valhallavägen 4 och Näktergalsvägen 4 till 8.

Arbetet med att underhålla och förnya befintliga miljörum pågår hela tiden och vi strävar efter att dessa skall vara fräscha och innehålla fullsortering.

På Musikgatan har bytet av alla fönster startat. Detta projekt är uppdelat i två stycken etapper varav etapp ett är klar och etapp 2 skall göras under våren 2019. På Stärkelsevägen har vi byggt om ett gruppboende till ett LSS boende. Boendet inrymmer sex lägenheter, gemensamhetsdel och personalutrymme.

Underhållsnivån har varit fortsatt hög. Kostnaden för planerat underhåll uppgick till 60 mnkr år 2018, vilket motsvarar 190 kronor per kvadratmeter och år. Investeringarna i befintligt bestånd uppgick till 30 mnkr för året.

ENERGI

På projekt Minerva har en option gällande solceller utlöst. Solcellsanläggningen har utökats till 22 kW installerad effekt och preliminärt besked från Länsstyrelsen har erhållits för solcellsstöd. I Minervaprojektet har det också projekterats fram och genomförts en energioptimering för varmvattenproduktion från spillvärme från värmepumparna.

För nyproduktionen på Vintern 4 skall den nya byggnaden vara förberedd konstruktionsmässigt för framtida solceller.

Inriktningen är att placera en 20–30 kW solcellsanläggning även här. Karlskronahem planerar att uppföra anläggningen som ett energibesparingsprojekt under eller direkt efter projektet slut.

På Marieberg har 28 frånluftsfäktar bytts ut på taken. För att minska energiförbrukningen och få en bättre ventilation har ventilationsaggregat bytts ut på den äldre delen av Adlersten och på den nyare delen har ventilationsaggregatet byggts om och värmesystemet skall justeras in i samband med ombyggnaden av Karlskronahems kontor. På fastigheten Smörblomman 3, Kungsmarken, byggs taket om. En del i detta är att det befintliga taket tilläggsisolerar för att minska energiförbrukningen.

På fastigheten på Musikgatan har fönsterbyte påbörjats. Denna entreprenad är uppdelad i två etapper där hälften byts 2018 och resterande fönster byts under 2019. De gamla fönstren är slitna och behöver bytas till nya moderna och energieffektiva fönster.

På följande adresser, Kummelvägen 4, Kummelvägen 3 och Södra Bellevuevägen 1, Holmgatan och Östergatan, Ö Köpmansgatan 27 och 29, Gyllenstjärnas väg 2–4, Rosenborgsvägen 1–15, har man bytt belysning till LED-belysning för att spara energi.

UPPDRAG 400 NYA LÄGENHETER

Uppdraget till AB Karlskronahem har lett till en organisationsförändring där f.d. teknikavdelningen delats upp i en nyproduktionsdel och en förvaltningsdel.

Under hela 2018 har det varit full produktion på Klockarebacken. Sju byggnader med tillsammans 22 lägenheter (3:or och 4:or) har byggts tillsammans med miljörum och kallförråd. Projektet var färdigställt i slutet av 2018 och den förste december flyttade hyresgästerna in. Lägenheterna är utrustade med individuell mätning av el och vatten samt alla lägenheterna har parkeringsplats med eluttag för långsamladdning av kommande elbilar.



Genom Karlskronahems satsning "400 nya Karlskronahem" skapas nya bostadstillfällen genom nyproduktion.

Även en elstolpe för snabbbladdning av fordon är placerad på parkeringsplatsen. Totalt nedlagda kostnader i projektet var 44,3 mnkr vid årsskiftet. Projektet skall slutredovisas under 2019 när samtliga kostnader är tagna.

På fastigheten Grenadjären har tillskapandet av studentlägenheter påbörjats. Befintliga tak på befintliga byggnader har demonterats, utrymme för tidigare vindsförråd har ianspråktagits till nya lägenheter och ett nytt tak har byggts. Byggnationen sker i etapper och för etapp 1, Hus A, var 26 lägenheter inflyttningsklara till första september 2018. För etapp 2 och 3 sker inflyttning under 2019. Viss tidsförsening har skett i projektet p.g.a. att äldre ritningar och verklighet inte varit överensstämmande. Totalt nedlagda kostnader i projektet var 54,3 mnkr vid årsskiftet.

Gällande fastigheten Vintern 4 genomfördes upphandling i januari och februari 2018 där inkomna anbud fick förkastas

p.g.a. orena anbud. Ny upphandling genomfördes efter omarbetning av förfrågningsunderlag i mars/april vilket resulterade i, efter styrelsens godkännande, ett genomförandebeslut och kontrakt upprättades med Blekinge Rot AB för genomförande. Under hösten 2018 har finprojektering genomförts samt att vissa markarbeten genomförts. Projektet bygger på att producera lägenheter för äldre med ett koncept med högre tillgänglighet

Ett antal ytterligare platser för nyproduktion håller på att projekteras. Lycebysskolan, Barken 1, Nordström 15 och ett markområde vid Mölletorp är exempel på platser där Karlskronahem och Karlskrona kommun tillsammans skapar bra lösningar för framtida detaljplaner för nyproduktion av lägenheter. Karlskronahem för även diskussioner med andra fastighetsägare gällande nyproduktion av bostäder men som ligger längre fram i tiden.

MARKNAD OCH KOMMUNIKATION

Hysesintäkter avviker mot budget med 15 683 tkr beroende på fastighetsförsäljningarna. Kostnaden för outhyrda, spärrade och rabatterade lägenheter och lokaler uppgår till 7,8 mnkr, en stor avvikelse mot budget. Avvikelsen beror till stor del på friställda lägenheter till följd av nybyggnationen av 75 nya lägenheter på Minervavägen.

Under 2018 har kampanjen 400 nya Karlskronahem fortsatt och exemplifierats genom projekt Klockarebacken i Nättraby och Vintern i Lyckeby.

Övergripande kommunikation har gjorts via magasin Insikt i form av ett temanummer om Karlskronahems nyproduktion. Magasinet gick som bilaga i Sydöstran och BLT och lyfte Karlskronahem som nybyggare.

Löpande kommunikation och marknadsföring av Klockarebacken och Vintern har skett via informationsmaterial, annonsering, press, event och sociala medier. Vintern lanserades på Näringslivsdagen och lockade många besökare i målgruppen 65+ och en välbesökt visning genomfördes för de 22 nya lägenheterna på Klockarebacken.

På Minervavägen har en stor kommunikativ insats gjorts i samband med om- och inflyttningen i de nya studentlägenheterna, där 22 nya rum stod klara under 2018.

I december genomfördes en marknadsundersökning med syfte att analysera efterfrågan för nyproduktion på Lyckeby-skolan och underlaget används i det fortsatta arbetet med nyproduktion. En ny tjänst på marknadsavdelningen innebär en länk mellan nyproduktion och kund vilket lett till ökad kvalitet och service.



på Benabacken i Nättraby invigdes under året.

Det första 65+ boendet, på Benabacken i Nättraby, invigdes under året. Under våren fortsatte samarbetet med Live Green och Sunnadalskolan kring miljö och sopsortering, och avslutades med en invigning av de nya miljörummen i Kungsmarken.

Hyresgästaktiviteter har genomförts i form av grillturné (samarbete med OK Orion och Karlskrona SOK), "Kul i Kronatorp", medverkan vid fotbollsturnering i Kungsmarken, firandet av "40-åringarna" och Prideveckan som uppmärksammats i bobutiken.

Två nummer av hyresgästtidningen Grannar, med tema trygghet och trivsel samt service har gått ut och olika

Karlskronahems-projekt har lyfts i Viken och I Karlskrona. En informationsinsats genomfördes i samband med försäljning/överlämning, där stor vikt lades vid att berörda hyresgäster var välinformerade.

En uppdatering av den grafiska profilen är genomförd. Förtydligande av riktlinjer för kommunikation och information vid kris har tagits fram via den nya beredskapsplanen.

En översyn och förslag på uppdatering av uthyrningspolicy och intressebank har tagits fram. Ny dataskyddspolicy (utifrån GDPR) har tagits fram och kommunicerats via avibrev, tidningen Grannar och webbplats. Ny information ligger med vid registrering på Mina sidor. Kontinuerlig utveckling av webbplatsen görs och arbetet med statistik och analys har utökats.

Karlskronahem har medverkat på Näringslivsdagen, Boläge på Skärgårdsfesten, suttit med som bollplank för boskola i kommunen och representeras regelbundet vid Välkomsten på Integrationscentrum, kommunens Mångfaldsnätverk och redaktionsråden för tidningarna I Karlskrona och Viken.

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 2 833 mnkr. Bokfört värde per 2018-12-31 uppgick till 1 758 mnkr. Således översteg marknadsvärdet bokfört värde med 1 075 mnkr per bokslutsdatum.

Till grund för värdeutredningen har legat platsbesiktningar av varje fastighet genomförda under hösten 2015, med kompletterande besiktningar i januari 2019 samt uppdatering av aktuella hyreslistor och vakanser under 2018. Med marknadsvärde avses mest sannolikt pris vid en viss given tidpunkt på en fri och öppen marknad.

Miljörum



Sortera
med
någon

Välkommen in!
Här kan du sortera brännbart, matavfall,
papper, metall, glas, plast, textil,
papp, metall, glas och deponi.

Grönvård slings inre
När i miljörummet



Miljörum

En stor satsning på miljörum startade 2016 med syfte att renovera eller bygga om samtliga 96 miljörum för att erbjuda goda möjligheter för sortering. Under 2018 invigdes fem nya miljörum och åtta har renoverats.

Resultatöversikt

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 9,2 mnkr, 1,2 mnkr bättre än budget. De största avvikelserna är intäkter -16,9, driftkostnader +9,7 mnkr, planerat underhåll -4,5 mnkr, inre lägenhetsunderhåll och reparationer -0,6 mnkr, finansiella poster +8,1 mnkr samt avskrivningar +5,4 mnkr. För nyckeltal hänvisas till bilaga till årsredovisningen.

ÅRETS INVESTERINGAR

Under året har investeringar gjorts i ny- och ombyggnad av fastigheter med 105 miljoner kronor varav de största är:

ÅRETS INVESTERINGAR

Projekt 400 nya lägenheter	75 724 tkr
Månstenen, tak, stammar	14 640 tkr
Utemiljö Skantze	3 000 tkr

FINANSIELLA RIKTLINJER

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. 34 % av den totala låneskulden var räntesäkrat med ränteswapar vid årsskiftet.

För räntebindning skall lån om högst 45 % av den totala lånevolymen förfalla under en tolv månaders period, och per årsskifte var detta 15 % av lånevolymen.

Den genomsnittliga tiden för kapitalbindning får inte understiga 1,5 år. Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2 år och 2 månader.

Bruttolåneräntan uppgick till 1,41 %. De färdigställda fastigheterna var vid årsskiftet bokförda till 5 637 kr/kvm och nettobelåningsgraden var 59 %. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 7 tkr och utnyttjad checkkredit till 13,3 mnkr. På låneskulden har amorterats 400 mnkr under året.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt, 325,5 mnkr.

ERSÄTTNINGAR TILL HYRESGÄSTFÖRENINGEN

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

Värdet av fritidslokaler som kan disponeras av samtliga hyresgäster har beräknats till 0,7 mnkr. Uthyrningen av fritidslokaler administreras av Hyresgästföreningen.



Digitalisering

Karlskronahem har under 2018 anslutit sig till Allmännyttans digitaliseringsinitiativ – en treårig satsning för att accelerera digitaliseringen i allmännyttan.

Framtiden

FRAMTIDA UTVECKLING

En plan för byggnationen av 400 nya lägenheter perioden 2016–2020 antogs av Kommunfullmäktige den 12 april 2016. Planen föreslår till- och nybyggnad på bl.a. Pottholmen, Pantarholmen, i Nättraby, på Galgamarken, i Lyckebyområdet och på Sturkö. Planen utgör grunden för uppdraget att bygga 400 nya lägenheter, men nya projektmöjligheter undersöks och utvärderas kontinuerligt.

Projektet är viktiga för kommunen och kan aktivera den flyttkedja som är positiv för utvecklingen samt direkt tillgodose behoven hos nya karlskronabor. Samtidigt ska varje projekt vara affärsmässigt gynnsamt för bolaget och svara upp mot marknadens efterfrågan. Under 2018 har ca 50 lägenheter färdigställts och ytterligare ca 50 nära färdigställande. 35 lägenheter i kvarteret Vintern 4 har produktionsstartats.

Kommunfullmäktige beslutade i april 2017 om koncernövergripande fastighetsförsäljningar, där Karlskronahems del ska uppgå till 400 mnkr. Försäljningarna genomfördes under 2018, med en total volym om 409 mnkr, och har stärkt bolagets finansiella ställning avsevärt.

Det finns fortfarande ett stort underhållsbehov i fastighetsbeståndet, där delar står inför bl.a. omfattande stamrenoveringar. I kombination med en stigande räntenivå framöver ställer det krav på förvaltningseffektivitet i alla delar av beståndet.

Efterfrågan på hyresrätter är fortfarande hög. Det största behovet av tillförsel på lägenheter utgörs av lägenheter med förhållandevis lägre hyresnivåer. På studentbostadssidan är en tät samverkan med BTH en förutsättning för att förutspå behoven och skapa en balans i marknaden över tid.

Vi ser ett ökat behov av ett brett spektra av bostadssociala aktiviteter i beståndet. Under hösten 2018 inleddes rekryteringsarbetet för bolagets nybildade bostadssociala grupp.

Projekt med inriktning på energi- och vattenförbrukning fortsätter. Bl.a. utvecklas arbetet med individuell mätning av el- och vattenförbrukning. Även arbetet med att utöka solcellsgenererad el fortsätter samtidigt som stora steg tagits mot en fossilfri fordonsflotta.

SPECIFIKATION EGET KAPITAL

I TKR	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA
Belopp vid årets ingång	140 000	28 000	171 151	339 151
Utdelning			-5 000	-5 000
Årets resultat			5 698	5 698
Belopp vid årets utgång	140 000	28 000	171 848	339 848

FÖRSLAG TILL RESULTATSDISPOSITION

Styrelsen föreslår att de till förfogande stående vinstmedlen i bolaget:

Balanserade vinstmedel	166 150 104
jämte årets resultat	5 697 925
	171 848 029
disponeras enligt följande:	
Till ägaren utdelas:	5 000 000
Belopp vid årets utgång	166 848 029

Ekonomisk redovisning

Attraktiva Karlskrona

Karlskronahem kan bidra till den positiva utvecklingen i Karlskrona och Blekinge genom att bygga nya lägenheter, studentboenden och äldreboenden.

Resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2018	2017
	1, 2		
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	3	348 497	361 247
Övriga förvaltningsintäkter	4	6 647	4 375
Summa nettoomsättning		355 144	365 622
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	9	-163 245	-156 678
Underhållskostnader	10	-60 411	-66 532
Fastighetsskatt		-5 649	-5 825
Avskrivningar	11	-58 600	-60 488
		-287 905	-289 523
Bruttoresultat		67 239	76 099
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Övriga kostnader	5, 6, 7, 8, 30, 31	-40 223	-38 051
		-40 223	-38 051
Rörelseresultat		27 016	38 048
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	143	265
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-17 905	-22 228
Resultat efter finansiella poster		9 254	16 085
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		9 254	16 085
Bokslutsdispositioner	14	-2 000	-4 150
Skatt på årets resultat, övriga skatter	15	-1 556	-2 364
Årets resultat		5 698	9 571

Balansräkning

Tillgångar

BELOPP I TKR	NOT	2018	2017
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar:	16		
Byggnader och mark		1 623 153	1 735 943
Inventarier och maskiner		213	116
Pågående ny- och ombyggnader		134 278	103 496
Summa materiella anläggningstillgångar		1 757 644	1 839 555
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
	17		
Avsättningar för skatter		3 702	3 491
Andelar i koncernföretag		50	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav		75	75
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 827	3 566
Summa anläggningstillgångar		1 761 472	1 843 121
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	18	144	173
Summa varulager		144	173
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyses- och kundfordringar		835	556
Fordringar hos koncernföretag	19	986	961
Övriga fordringar		3 497	1 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 973	3 857
Summa kortfristiga fordringar		9 291	6 791
Kassa och bank	21	7	56 276
Summa omsättningstillgångar		9 442	63 240
SUMMA TILLGÅNGAR		1 770 913	1 906 361

Eget kapital och skulder

BELOPP I TKR	NOT	2018	2017
BUNDET EGET KAPITAL			
	22		
Aktiekapital		140 000	140 000
Reservfond		28 000	28 000
Summa bundet eget kapital		168 000	168 000
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst		166 150	161 580
Årets resultat		5 698	9 571
Summa fritt eget kapital		171 848	171 151
Summa eget kapital		339 848	339 151
Obeskattade reserver	23	16 199	14 199
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till koncernföretag		1 028 600	1 428 600
Övriga långfristiga skulder		10 146	10 146
Summa långfristiga skulder	24, 25	1 038 746	1 438 746
KORTFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit		13 267	0
Leverantörsskulder		41 533	58 291
Skulder till koncernföretag	26	295 391	29 914
Övriga kortfristiga skulder		1 910	1 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	24 019	24 096
Summa kortfristiga skulder		376 120	114 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 770 913	1 906 361

Notförteckning

Belopp i tusen kronor

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT 1
REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Redovisningsprinciper

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

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. 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 %

Interna köp	2018	2017
Koncernbolag	28	27
Karlskrona kommun	11	10
Interna försäljningar		
Koncernbolag	0,5	0,5
Karlskrona kommun	28	27

NOT 3 HYRESINTÄKTER	TOTALHYRA		HYRESBORTFALL		NETTO	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Bostäder	255 903	261 190	-5 991	-3 868	249 912	257 322
Lokaler	94 187	99 957	-604	-832	93 583	99 125
Garage och p-platser	6 227	6 303	-307	-335	5 920	5 968
SUMMA	356 317	367 450	-6 902	-5 035	349 415	362 415
Transport hyror bostäder			349 415		362 415	
Därutöver avseende bostäder:			2018		2017	
Kvarboenderabatt			-73		-93	
Övriga rabatter			-845		-1 075	
Summa nettohyror för bostäder			-918		-1 168	
SUMMA NETTOHYROR TOTALT			348 497		361 247	

NOT 4 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2018	2017
Inkasso- och påminnelseavgifter	219	204
Ersättning från hyresgäster	1 862	2 530
Återvunna kund- och hyresförluster	169	175
Övriga intäkter	4 397	1 466
SUMMA	6 647	4 375

NOT 5 PERSONAL	2018	2017
Medelantalet anställda har varit:		
Kvinnor	17	15
Män	24	20
Fördelningen mellan män och kvinnor i företagets styrelse:		
Kvinnor	5	5
Män	7	7
Fördelning mellan män och kvinnor i företagsledningen:		
Kvinnor	3	3
Män	3	3
Personalens sjukfrånvaro %	TOTAL SJUKFRÅNVARO/ ORDINARIE ARBETSTID	LÅNGTIDSSJUKFRÅNVARO/ TOTAL SJUKFRÅNVARO
29 år eller yngre		
30–49 år	6,90 %	2,3 %
50 år eller äldre	1,53 %	
Totalt:		
Kvinnor	3,28 %	
Män	3,95 %	1,5 %
SAMTLIGA ANSTÄLLDA	2,80 %	0,50 %

NOT 6 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER	LÖNER OCH ANDRA ERS	2018 SOCIALA KOSTN	LÖNER OCH ANDRA ERS	2017 SOCIALA KOSTN
AB Karlskronahem	17 191	7 048	15 533	6 458
varav VD och styrelse	1 314	539	1 340	549
I sociala kostnader ingår pensionskostnader med		1 788		1 568
varav VD		270		220

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	2018	2017
Revisorstjänsten har upphandlats centralt och utförts av EY. Kostnaden för EY har varit 90 tkr varav revision	29	29
SUMMA	29	29

NOT 9 DRIFTKOSTNADER	2018	2017
Skötselkostnader inre och yttre	14 627	12 335
Reparationer/löpande underhåll	38 614	35 162
Taxebundna kostnader	43 991	44 189
Uppvärmning	37 369	38 100
Övriga driftkostnader	25 692	23 822
Ersättning till Hyresgästföreningen	1 287	1 287
Kabel-TV	1 665	1 783
SUMMA	163 245	156 678

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 funktionsåterställande åtgärder under delrubriken reparationer/löpande underhåll.

NOT 11 AVSKRIVNINGAR OCH UTRANGERING	2018	2017
Byggnader	58 409	60 194
Maskiner och inventarier	38	44
Markanläggningar	153	153
Utrangering	0	97
SUMMA	58 600	60 488

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

	2018	2017
Övrigt fastighetskostnader	58 600	60 488
SUMMA	58 600	60 488

NOT 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2018	2017
Ränteintäkter	143	135
Övriga finansiella intäkter	0	130
SUMMA	143	265

NOT 13 ÖVRIGA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2018	2017
Räntekostnader och fast avgift utlåning	17 905	22 228
SUMMA	17 905	22 228

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER	2018	2017
Förändring av periodiseringsfond	2 000	4 150
Koncernbidrag	2 000	4 150
SUMMA	17 905	22 228

NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT, ÖVRIGA SKATTER	2018	2017
Aktuell skatt	-1 768	-3 398
Uppskjuten skatt	212	1 034
Summa redovisad skatt	-1 556	-2 364
AVSTÄMNING EFFEKTIV SKATTESATS	2018	2017
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %)	-1 596	-2 625
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-55	-34
Ej skattepliktiga intäkter	0	2
Förändring temporära skillnader	-65	-249
Justering tidigare år	-52	-492
Redovisad skatt	-1 768	-3 398
Årets skattekostnad i %	24,4 %	29,8 %

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2018 22,0 %.

NOT 16 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

2018

2017

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	1 757 431	1 839 439
Verkligt värde	2 833 350	3 035 500

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

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	2 599 956	2 555 912
Avgår: Ackumulerade investeringsbidrag	-18 133	-18 133
Utrangering	0	-148
Försäljningar	-203 756	0
Omklassificeringar	74 503	44 192

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 452 570	2 581 823
---	------------------	------------------

Ingående avskrivningar	-955 435	-895 291
Återförd avskrivning vid försäljning	84 123	0
Utrangering	0	50
Årets avskrivningar	-58 409	-60 194

Utgående ackumulerade avskrivningar	-929 721	-955 435
--	-----------------	-----------------

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	1 519 732	1 623 271
--------------------------------------	------------------	------------------

Markanläggningar

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

Utgående anskaffningsvärde	3 672	3 672
-----------------------------------	--------------	--------------

Ingående avskrivningar	-2 816	-2 663
------------------------	--------	--------

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

Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 969	-2 816
--	---------------	---------------

Utgående planenligt restvärde	703	856
--------------------------------------	------------	------------

Mark

Ingående anskaffningsvärde	111 816	110 566
----------------------------	---------	---------

Anskaffningar	0	1 250
---------------	---	-------

Försäljningar	-9 098	0
---------------	--------	---

Utgående anskaffningsvärde	102 718	111 816
----------------------------	---------	---------

Utgående planenligt restvärde	102 718	111 816
--------------------------------------	----------------	----------------

Inventarier och maskiner

Ingående anskaffningsvärde	28 538	28 518
----------------------------	--------	--------

Anskaffningar	135	20
---------------	-----	----

Försäljningar	-802	0
---------------	------	---

Utgående anskaffningsvärde	27 871	28 538
-----------------------------------	---------------	---------------

Ingående avskrivningar	-28 422	-28 378
------------------------	---------	---------

Årets avskrivningar	-38	-44
---------------------	-----	-----

Återförd avskrivning vid försäljning	803	0
--------------------------------------	-----	---

Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 657	-28 422
-------------------------------------	---------	---------

Utgående planenligt restvärde	214	116
--------------------------------------	------------	------------

Pågående ny- och ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde	103 496	98 646
Anskaffningar	105 285	49 598
Omklassificeringar	-74 503	-44 748
Utgående anskaffningsvärde	134 278	103 496
Utgående planenligt restvärde	134 278	103 496
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 331 356	1 491 699
Mark	450 959	470 492
SUMMA	1 782 315	1 962 191

NOT 17 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

2018

2017

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Avsättningar för skatter

Uppskjuten skattefordran		
Belopp vid årets ingång	3 491	2 457
Årets avsättningar	212	1 034
Belopp vid årets utgång	3 702	3 491

Andelar i koncernföretag

Aktier i AB Karlskronahem Fastighetsholding	50	0
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
SUMMA	3 827	3 566

NOT 18 VARULAGER

2018

2017

Utgående balans	144	173
------------------------	------------	------------

Lager för möbler är värderat till anskaffningsvärde per 2018-12-31.

NOT 19 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

2018

2017

Karlskrona kommun	791	961
Koncernbolag	195	0
SUMMA	986	961

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER
OCH UPPLUPNA INTÄKTER

2018

2017

Försäkringar	2 547	2 465
Övriga interimfordringar	1 426	1 392
SUMMA	3 973	3 857

NOT 21 KASSA OCH BANK

Limit checkräkningskredit 50 000 tkr.

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	166 150 104
jämte årets resultat	5 697 925
	171 848 029
disponeras enligt följande:	
Till ägaren utdelas	5 000 000
I ny räkning balanseras	166 848 029

NOT 23 OBESKATTADE RESERVER

2018

2017

Periodiseringsfond

Belopp vid årets ingång	14 199	10 049
Årets avsättningar	2 000	4 150
Belopp vid årets utgång	16 199	14 199

NOT 24 LÅNGFRISTIGA SKULDER

2018

2017

Skulder till koncernbolag

Fastighetslån	1 028 600	1 428 600
Summa	1 028 600	1 428 600

Övriga långfristiga skulder

Upplåtelseinsatser Växthuset Kooperativ

Hysesrättsförening	10 146	10 146
SUMMA	10 146	10 146

Summa långfristiga skulder

1 038 746 **1 438 746**

Lån som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen uppgår till 740 600 tkr. Under år 2019 skall 288 000 tkr omförhandlas och omsättas.

NOT 25 FINANSIELLA INSTRUMENT

2018

2017

Ränteswappar

Nominellt belopp	350 000	350 000
Marknadsvärde vid årsskiftet	-28 982	-33 342
Antal, st	6	6
Löptid: 4–6 år	350 000	100 %

Genomsnittlig räntebindningstid är 4 år och 5 månader.

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

NOT 26 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	2018	2017
Karlskrona kommun	6 889	16 807
Koncernbolag	288 467	13 081
Räddningstjänsten Ö Blekinge	35	26
SUMMA	295 391	29 914

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018	2017
Upplupna semesterlöner	1 216	1 123
Upplupen löneskatt	417	360
Upplupna sociala avgifter	456	401
Övriga interimsskulder	3 297	2 106
Förutbetalda hyror	18 633	20 107
SUMMA	24 019	24 097

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER INTECKNINGAR I FASTIGHETER	2018	2017
Totalt uttagna pantbrev	230 068	272 116
Varav i eget förvar/publikt arkiv	219 922	261 970
Hos långivare:	10 146	10 146

NOT 29 EVENTUELLA FÖRPLIKTELSE	2018	2017
Borgensåtagande Fastigo	304	285
Garantiåtagande för koncernföretag	2 275	0

NOT 30 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL	2018	2017
Leasingavgift bilar	781	763
Framtida leasingavgifter avseende ej uppsägningsbara kontrakt:		
Skall betalas inom 1 år	521	538
Skall betalas inom 1–5 år	675	1 316
Skall betalas senare än 5 år	0	0

NOT 31 LEASINGAVTAL-LEASEGIVARE	2018	2017
Lokalhyresintäkter	94 187	99 957
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Inom 1 år	20 589	98 129
Senare än 1 år men inom 5 år	57 693	465 124
Senare än 5 år	37 027	455 645

Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	9 254	16 085
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	58 600	60 489
Betald skatt	-1 768	-3 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	66 086	73 176
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	29	-61
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-2 500	307
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	261 854	21 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten	325 469	94 954
Investeringsverksamheten		
Investeringsbidrag	0	746
Förvärv av anläggningstillgångar	-105 421	-50 868
Försäljning av anläggningstillgångar	128 683	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	23 262	-50 122
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-400 000	0
Utbetald utdelning	-5 000	-5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-405 000	-5 000
Årets kassaflöde	-56 269	39 832
Likvida medel vid årets början	56 276	16 444
Likvida medel vid årets slut	7	56 276

Nyckeltal

BELOPP I TKR	2018	2017	2016	2015	2014	2013	SABO-snitt 2017
För lönsamhet							
1 Direktavkastning på bokfört värde %	5,3	5,7	6	6,2	6,0	6,3	7,1
För riskbedömning							
2 Vakansgrad bostäder %	2,2	1,6	0,7	0,8	1	0,9	0,6
För kapital och finansiering							
4 Redovisad soliditet %	19,9	18,37	18,25	17,96	17,8	17,8	32,8
5 Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	5 637	5 384	5 414	5 190	5 109	4 990	5 476
7 Belåningsgrad fastigheter, %	59	77,6	77,7	76,3	78,2	78,3	65,6
8 Investeringar, Mkr	105	51	67	76,4	68,4	120,7	
9 Bruttosnittränta, %	1,41	0,96	1,33	1,87	2,6	2,65	2
För operativt resultat							
11 Driftnetto, kr/kvm	216	288	305	321	324	314	392
12 Hyror bostäder kr/kvm	1022	1016	1010	997	991	976	1047
14 Underhållskostnader, kr/m ²	192	194	184	224	212	192	243
16 Medeltal anställda	41	35	36	36	33	37	

