

KILSBOSTÄDER AB



Årsredovisning
2009





ÅRSREDOVISNING

KILSBOSTÄDER AB
Org nr 556506-8425

Räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Kilsbostäder AB, får härmed avge följande redovisning för verksamheten under år 2009, Kilsbostäder AB:s 15:e räkenskapsår:

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Bokslutskommentarer & Noter	9-16
Bilaga 1	
Bilaga 2	



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Koncernförhållande

Kilsbostäder AB är moderbolag i en av Kils kommun helägd koncern. Kilsbostäder AB äger dotterbolaget Kilvision AB.

Styrelseledamöter:

Ordinarie
Dick Carling (s)
Torbjörn Tuback (m)
Anders Dölerud (c)
Eilert Karlsson (s)
Göran Käld (kd)

Revisorer:

Ordinarie
Ragnar Kaiding, auktoriserad revisor, KPMG, Karlstad.
Roland Olsson, lekmannarevisor, utsedd av kommunfullmäktige.

Organisationstillhörighet

Kilsbostäder AB är medlem i
Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (FASTIGO), Sveriges Allmän nyttiga Bostadsföretag (SABO), FR-Kilsam Ekonomisk Förening, Husbyggnadsvaror Förening (HBV)och Kommentus Gruppen AB.

Fastighetsbestånd

Vi förvaltar bostadslägenheter, lokaler i form av kontor och butiker, garage, carportar samt p-platser enligt bilaga 1.

Ny-, ombyggnation / underhåll

Under år 2009 genomfördes reparations- och underhållsarbeten av lägenheter för 8 526 tkr (2008: 9 782 tkr) och lokaler för 2 509 tkr (2008: 1 138 tkr). Planerat underhåll av lägenheterna utgjorde 5 082 tkr och reparationer 3 444 tkr.

Större projekt under året:

Fortsatt Rot-renovering på Gränderna. 69 lägenheter färdigställdes under 2009. Vilket gör att tre trapphus med sammanlagt 24 lägenheter är kvar att rot-renovera under 2010. En tidsplan har överenskommit med de boende i dessa lägenheter. Det som åtgärdas är att badrum och stammar renoveras, utbyte av el-central med jordfelsbrytare samt tilläggsisolering av vind och uppsättning av termostater. ROT-renoveringen medför också att utrustning för individuell mätning av hushållsel och varmvatten installeras.

På området gränderna har en huskropp förberetts för rivning på grund av brist på efterfrågan och alternativa användningsområden samt ett stort renoveringsbehov. Huskroppen kommer att rivas under 2010.

På äldreboendet Smeden har fönsterbyte och utvändigt underhåll genomförts. Det har sats in energiglas och aluminium-ramar med lågt underhållsbehov och energispareffekter.

Företagshotellet Cenit på gränderna har fått nya hyresgäster. Fastighetsskötarna har flyttat från Ravinvägen in till Cenit och sitter nu i samma byggnad som administrationsavdelningen. Lokalen på Ravinvägen är uthyrd till extern hyresgäst. Vårt dotterbolag Kilvision AB har även de flyttat in på Cenit. I mars 2010 kommer ytterligare två kommunala bolag att flytta in och det är Kils Avfallshantering AB och Kils Energi AB. Bolagen har utökat samarbete och har i dag en gemensam kundtjänst samt en del övriga administrativa uppgifter.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Efterfrågan

Antalet vakanta lägenheter har under år 2009 varit i genomsnitt 29 per månad mot 24 stycken under 2008. Vi ser att lägenheter belägna centralt i Kil med hiss är eftertraktade, medans lägenheter utan hiss på områden längre ifrån centrum är i dagsläget fler än hyresgäster har behov av. Lediga lokaler för i huvudsak kontorsändamål uppgick vid årsskiftet till 413 m² (f g år 645 m²).

Omflyttningar

Under 2009 har 210 hyresgäster valt att avflytta vilket resulterar i att avflyttningsstatistiken för året utgör 26,4 % lägenhetsbeståndet. Jämfört med föregående år är nivån i stort sett den samma, siffran var för 2008 26,8 %. De senaste fyra åren har den genomsnittliga flyttningsfrekvensen varit runt 25%.

Förvaltningsuppdrag

Kilsbostäder AB utför lokalvård åt Kils kommun i deras hyrda och ägda lokaler. Kilsbostäder har 20 fastanställda för att utföra detta uppdrag. Under 2009 har ytterligare 2 skolor, Högboda och Tolita lagts ut på entreprenad

Ekonomi

Hyran på bostäder höjdes med 2,3 % från 1/1 2009 efter förhandling med Hyresgästföreningen och ökar med 0,34 % från och med 1/1 2010. På lokaler har hyran höjts dels med index och dels med 3 % beroende på kontraktsvillkor.

Kilvision AB

Kilvision AB redovisar en vinst med 78 tkr. Ökade intäkter bl. a. i form av anslutningsavgifter för kabel-TV och fibernät har bidragit till detta.

Prognos 2010

Förändringar i vår omvärld fortsätter att ställa krav på att vi kontinuerligt anpassar oss och målmedvetet arbetar för att öka effektivitet och servicenivåer. 2010 kommer att präglas av två stora projektområden, kilsbostäder kommer att fortsätta vidareutvecklingen av energi-effektivisering på våra fastigheter samt nybyggnation av äldreboende på kvarteret smeden. Förändring av stadsplanen kommer att vara klar under maj månad 2010. Samarbetet mellan de kommunala bolagen kommer att intensifieras.

RESULTATDISPOSITION

KONCERNEN

Disposition 2009

Ingen avsättning till bundna reserver föreslås.

MODERBOLAGET

Disposition 2009

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad förlust - 18 748 799,53 kr.

Årets vinst 1 428 848,58 kr.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Balanserad förlust och årets vinst, sammantaget -17 319 950,95 kr, balanseras i ny räkning.

Kilsbostäder AB:s resultat och ekonomiska ställning framgår av resultat- och balansräkningen med tillhörande bokslutskommentarer och noter.



RESULTATRÄKNING

Resultaträkning Belopp, tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2009	2008	2009	2008
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	1	<u>67 892</u>	<u>71 830</u>	<u>64 526</u>	<u>68 796</u>
Rörelsens kostnader					
Externa kostnader	2	-36 432	-34 889	-35 542	- 34 405
Personalkostnader	3, 4, 5, 6	-13 514	-15 845	-11 727	-14 196
Avskrivningar	7	<u>-11 265</u>	<u>-11 266</u>	<u>-10 689</u>	<u>-10 518</u>
Summa rörelsens Kostnader		-61 211	-62 000	-57 958	-59 119
Rörelseresultat		6 681	9 830	6 568	9 677
Finansiella investeringar					
Ränteintäkter		112	297	111	295
Räntebidrag		314	496	314	496
Räntekostnader	8	<u>- 6 384</u>	<u>-9 856</u>	<u>-6 348</u>	<u>-9 764</u>
Resultat från finansiella investeringar		-5 958	- 9 063	-5 923	-8 973
Resultat efter finansiella poster		723	767	645	704
Skatt på årets resultat	9	<u>784</u>	<u>1 409</u>	<u>784</u>	<u>1 409</u>
Året resultat		<u>1 507</u>	<u>2 176</u>	<u>1 429</u>	<u>2 113</u>



BALANSRÄKNING

Balansräkning	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Belopp, tkr					
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader och Mark	10	305 886	311 202	305 886	311 202
Inventarier	11	677	692	328	312
Kabelnät	12	2 428	2 407		
Övriga Anläggningstillgångar	13	472	433		
Pågående Nyanläggningar	14	-	398	-	398
		<u>309 463</u>	<u>315 132</u>	<u>306 214</u>	<u>311 912</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>					
Aktier och andelar i dotterföretag	15	-	-	500	500
Finansiella tillgångar		24	24		
Andra långfristiga fordringar		149	151	149	151
		<u>173</u>	<u>175</u>	<u>649</u>	<u>651</u>
Summa anläggningstillgångar		309 636	315 307	306 863	312 563
Omsättningstillgångar					
Varulager	16	32	54		
Hyses- och kundfordringar		409	1 228	344	1 260
Avgiftsfordringar		8	5		
Övriga fordringar		319	1 091	299	1 083
Förutbetalda kostnader, uppl. intäkter	17	541	801	429	621
		<u>1 309</u>	<u>3 179</u>	<u>1 072</u>	<u>2 964</u>
Kassa och bank		<u>5 246</u>	<u>2 210</u>	<u>5 230</u>	<u>2 189</u>
Summa omsättningstillgångar		6 555	5 389	6 302	5 153
Summa tillgångar		<u>316 191</u>	<u>320 696</u>	<u>313 165</u>	<u>317 716</u>



BALANSRÄKNING

Forts. Eget Kapital och skulder	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Belopp, tkr					
Eget kapital	18				
<u>Bundet eget kapital</u>					
Aktiekapital (2500 aktier á nom. 1000 sek.)		2 500	2 500	2 500	2 500
Uppskrivningsfond		30 404	31 573	30 404	31 573
Reservfond inkl. konsolideringsfond		<u>21 000</u>	<u>21 000</u>	<u>21 000</u>	<u>21 000</u>
		53 904	55 073	53 904	55 073
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat		-18 882	-22 423	-18 749	-22 228
Årets resultat		<u>1 507</u>	<u>2 176</u>	<u>1 429</u>	<u>2 113</u>
		-17 375	-20 247	-17 320	-20 115
Summa eget kapital		36 529	34 826	36 584	34 958
Avsättningar					
Avsatt till pensioner		3 354	3 292	3 354	3 292
Avsatt till skatter	9	4 622	5 603	4 622	5 603
Långfristiga Skulder					
Skulder till kreditinstitut	19	247 000	249 590	247 000	249 000
Övriga skulder		<u>9 840</u>	<u>8 588</u>	<u>7 925</u>	<u>7 588</u>
		256 840	258 178	254 925	256 588
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	19	2 000	500	2 000	-
Förskottsbetalda hyresintäkter		2 829	2 439	2 829	2 439
Förskottsbetalda avgiftsintäkter		430	628		
Leverantörsskulder		4 635	6 719	4 423	6 761
Övriga kortfristiga skulder		877	1 377	571	1 231
Uppl. Kostnader, förutbetalda intäkter	20	<u>4 075</u>	<u>7 074</u>	<u>3 857</u>	<u>6 844</u>
Summa kortfristiga skulder		14 846	18 797	13 680	17 275
Summa eget kapital och skulder		<u>316 191</u>	<u>320 696</u>	<u>313 165</u>	<u>317 716</u>
Ansvarsförbindelser					
Borgensförbindelser	21	181	236	181	236



KASSAFLÖDESANALYS

Belopp, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	09-01-01 09-12-31	08-01-01 08-12-31	09-01-01 09-12-31	08-01-01 08-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	723	767	645	704
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	13 151	8 725	12 578	7 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	13 874	9 492	13 223	8 681
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 870	2 201	1 892	2 250
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-5 452	-2 619	-5 596	-1 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 292	9 074	9 519	9 124
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 791	-14 378	-7 185	-13 824
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	371	43 567	368	43 567
Förvärv av finansiella tillgångar	2	-17	2	-7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 418	29 172	-6 815	29 736
Finansieringsverksamheten				
Minskning / nettoamortering av lånefordringar	-	-	-	110
Ökning / nettoamortering av låneskulder	162	-46 599	337	-47 189
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	162	-46 599	337	-47 079
Årets kassaflöde	3 036	-8 353	3 041	-8 219
Likvida medel vid årets början	2 210	10 563	2 189	10 408
Likvida medel vid årets slut	5 246	2 210	5 230	2 189

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Betalda räntor och erhållen utdelning (kontantprincip)

Erhållen ränta	112	297	111	295
Erlagd ränta	-6 070	-9 856	-6 034	-9 764
	-5 958	-9 559	-5 923	-9 469
Justering, poster som ej ingår i kassaflödet m m				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	11 265	11 266	10 689	10 518
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	1 825	-3 187	1 828	-3 187
Avsättningar till pensioner	61	646	61	646
	13 151	8 725	12 578	7 977
Likvida medel				
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>				
Kassa och bank	5 246	2 210	5 230	2 189
	5 246	2 210	5 230	2 189



BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

Belopp i tkr om inget annat anges.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR). I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och SABO:s rekommendationer. BFNAR 2001:1 har beaktats. Uppskjuten skatteskuld föreligger. Denna avser skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde på byggnader och markanläggningar samt uppskjuten skatt på uppskrivning av värde på fastigheter.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättning och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Enligt årsredovisningslagen ska anläggningstillgångar skrivas ned om de på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningssvärdet med avdrag för avskrivningar och det kan antas att denna värdenedgång är bestående. Det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden gällande nedskrivningar. Vid värderingen av fastigheterna tillämpas därför SABO:s rekommendation om nedskrivning av fastigheter. Detta innebär att värdering skett till nyttovärde. Nyttovärdet är det värde på vilket värderingsenheterna kan ge skälig förräntning på sikt vid fortsatt användning i företagets verksamhet. Nyttovärden för våra fastigheter har tagits fram av extern konsult. Sammantaget har nedskrivningar genomförts år 2005 med 16,2 milj. Kr och år 2006 med 3,5 milj. Kr. Enligt årsredovisningslagen får uppskrivning ske av anläggningstillgång som har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde. Sammantaget har uppskrivning gjorts med 47,6 milj. Kr år 2005. Uppskjuten skatt enligt BFNAR 2001:1 har beaktats på såväl uppskrivningen som årlig avskrivning på uppskrivet värde varför 73,7% av upp- och avskrivning redovisas mot uppskrivningsfond och resterande mot uppskjuten skatteskuld. Vid uppskrivning har bokfört värde jämförts med marknadsvärde som fastställts av auktoriserad fastighetsvärderare. Försiktighetsprincipen har beaktats varvid 90% av marknadsvärdet jämförts med bokfört värde vid uppskrivning. Dessutom har värdet på fastigheter inte skrivits upp om de har ett fåtal år kvar till planerade ROT-åtgärder.

Avskrivningsprinciper

På inventarier tillämpas fem års planenlig avskrivning. Avskrivning av fastigheter har gjorts enligt plan med 1,69 % på alla objekt som har längre avskrivningstid än 20 år. På objekt med 5 – 20-årig avskrivningstid tillämpas rak avskrivning. Genomsnittlig avskrivning på fastigheter uppgår till 2,73%.



BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

Koncernen

Avskrivning av anskaffningskostnad för kabelnät, nätdelen (passiva delar), görs enligt plan med 5 % per år medan nätkomponenter (aktiva delar) har en plan på 10 % per år fr o m år 2000. Planen har baserats på nätets bedömda tekniska och ekonomiska livslängd. För data/tele tillämpas 10 % avskrivning per år. På Internet utrustning tillämpas fem års planenlig avskrivning.

Likvida placeringar

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Koncernredovisning

Kilsbostäder AB är moderbolag i en av Kils Kommun helägd koncern. Vår koncernredovisning omfattar vårt dotterbolag, Kilvision AB. Uppgifter avser koncernen om inte annat anges. Redovisningen har upprättats enligt Redovisningsrådets rekommendation, 1:00.

Av årets totala rörelseintäkter och inköpskostnader i moderbolaget avser 0,2 % av rörelseintäkterna och 2 % av inköpskostnaderna dotterbolaget.

Noter till resultaträkningen.

NOT 1 NETTOOMSÄTTNING	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Hyresintäkter				
Bostäder	43 196	43 777	43 196	43 777
Lokaler	12 961	12 628	12 972	12 681
Garage & P-platser	669	634	669	638
Summa bruttohyror	56 826	57 039	56 837	57 096
Hyresbortfall				
Bostäder	-1 382	-1 547	-1 382	-1 547
Lokaler	-666	-724	-666	-724
Garage & P-platser	-137	-116	-137	-116
Summa hyresbortfall	-2 185	-2 387	-2 185	-2 387
Summa hyresintäkter netto	54 641	54 652	54 652	54 709
Intäkter förvaltningsuppdrag	8 686	10 127	8 686	10 127
Övriga intäkter	4 565	7 051	1 188	3 960
SUMMA NETTOOMSÄTTNING	67 892	71 830	64 526	68 796



BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

NOT 2 EXTERNA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Underhållskostnader	-11 035	-10 921	-11 035	-10 921
Taxekostnader	-12 421	-12 728	-12 421	-12 728
Övriga driftskostnader *	-10 543	-9 168	-9 653	-8 684
Kostnader förvaltningsuppdrag	- 1 405	-1 151	-1 405	-1 151
Fastighetsskatt	-1 028	-921	-1 028	-921
SUMMA EXTERNA KOSTNADER	-36 432	-34 889	-35 542	-34 405
* Varav:				
* aukt. Revisors arvode	78	79	66	55

NOT 3 PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader*	-13 514	-15 845	-11 727	-14 196
SUMMA PERSONAL KOSTNADER	-13 514	-15 845	-11 727	-14 196
* Varav kostnader förvaltningsuppdrag	-7 321	-9 467	-7 321	-9 467

NOT 4 MEDELANTALET ANSTÄLLDA, SJUKFRÅNVARO OCH KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNING

	2009	Varav	2008	Varav
	Antal	män	antal	män
Moderföretaget	30	20%	36	20%
Dotterföretaget	3	100%	3	100%
Koncernen totalt	33	27%	39	26%

Sjukfrånvaro

	Total	Män	Kvinnor	Anställda 30 – 49år	Anställda 50 år -
Moderföretaget, 2008-01-01 – 2008-12-31	2,6%	1,9%	2,7%	1,0%	2,0%
Moderföretaget, 2009-01-01 – 2009-12-31	3,3%	5,2%	2,8%	3,9%	2,9%

Könsfördelning

	2009-12-31	2008-12-31
	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Styrelsen	0,0%	0,0%
Övriga ledande befattningshavare	25,0%	25,0%



BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

NOT 5 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2009		2008	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionsk.)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionsk.)
Moderföretaget	7 846	3 881 *	9 316	5 123 *
		(845)*		(1 581)*
Dotterföretaget	1 187	600	1 045	582
		(189)		(196)
Koncernen totalt	9 033	4 481	10 361	5 705
		(1 034)*		(1 777)*

* Av koncernens och moderföretagets pensionskostnader avser 206 tkr (fg.år 214) verkställande direktören.

NOT 6 LÖNER MM FÖRDELAT MELLAN LEDNINGSPERSONAL OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

	2009		2008	
	Styrelse och VD	Övriga	Styrelse och VD	Övriga
Moderföretaget	596	7 315	616	8 661
Dotterföretaget	484	703	299	755
Koncernen totalt	1 080	8 018	915	9 416

NOT 7 AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Byggnader	-10 527	-10 321	-10 527	-10 321
Inventarier	-335	-419	-162	-197
Kabelnät	-284	-281		
Data/tele	-119	-245		
SUMMA AVSKRIVNINGAR	-11 265	-11 266	-10 689	-10 518

NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE POSTER

Räntekostnader på skulder till kreditinstitut	-6 382	-9 852	-6 347	-9 670
Räntekostnader, övriga	-2	-4	-1	-4
SUMMA RÄNTEKOSTNADER	-6 384	-9 856	-6 348	-9 764



BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

NOT 9 UPPSKJUTEN SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Årets uppskjutna skatt				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	784	1 409	784	1 409

Temporära skillnader

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Dessa skillnader redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd.

Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
Anläggningstillgångar				
Skatte- avskrivningar mindre än planmässiga nedskrivning	2 281	5 664	2 281	5 664
Avsättning skattefordran angående skattefålla	2 542	-	2 542	-
Avsättning skattefordran angående underskottsavdrag	1 405	-	1 405	-
Uppskrivning avsatt till uppskrivningsfond, se balansräkning, avsatt till skatter	-10 850	-11 267	-10 850	-11 267
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	-5 187	-5 603	-4 622	-5 603

Noter till balansräkningen.

NOT 10 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Vid årets början				
Ackumulerade anskaffningsvärden	356 534	398 116	356 534	398 116
Ackumulerade uppskrivningar	42 839	44 426	42 839	44 426
Ackumulerade nedskrivningar	-19 700	-33 600	-19 700	-33 600
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	379 673	408 942	379 673	408 942
Nyanskaffning	7 373	22 740	7 373	22 740
Utrangering/avyttring	-2 727	-50 242	-2 727	- 50 242
Avskrivning på uppskrivningar	-1 587	-1 587	-1 587	-1 587
	382 732	380 602	382 732	379 853
* Varav mark 8 158 tkr.				
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-68 651	-69 888	-68 651	- 69 888
Utrangering/avyttring	745	9 970	745	9 970
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärden	-8 940	-8 733	-8 940	-8 733
	-76 846	-68 651	-76 846	-68 651
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	305 886	311 202	305 886	311 202



BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Taxeringsvärden, byggnader (i sverige)	213 763	196 018	213 763	196 018
Taxeringsvärden, mark (i Sverige)	33 735	34 057	33 735	34 057
NOT 11 INVENTARIER , VERKTYG OCH INSTALLATIONER				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	4 545	4 762	2 733	3 107
Nyanskaffning	351	165	209	8
Utrangering/avyttring	-244	-382	-164	-382
	4 652	4 545	2 778	2 733
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-3 853	-3 775	-2 421	-2 495
Utrangering/avyttring	213	272	133	272
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-335	-350	-162	-198
	-3 975	-3 853	-2 450	-2 421
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	677	692	328	312
NOT 12 KABELNÄT				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	5 762	5 246		
Nyanskaffning	303	516		
	6 065	5 762		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-3 355	-3 075		
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-282	-280		
	-3 637	-3 355		
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	2 428	2 407		



BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

NOT 13 ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Data/tele, fastighetsövervakning, Internet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	5 638	5 370		
Nyanskaffning	159	268		
Utrangering/ avyttring	-2 440			
	3 357	5 638		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-5 206	-4 890		
Utrangering/avyttring	2 440			
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-119	-316		
	-2 885	-5 206		
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	472	433		

NOT 14 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Rot-renovering Gränderna

- 398

- 398

NOT 15 SPECIFIKATION AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Kilvision AB, org. nr: 556495-8261, säte i: Kil, eget kapital: 445 tkr, resultat: 78 tkr, antal andelar: 1000, andel i %: 100 %, bokfört värde: 500 tkr.

NOT 16 VARULAGER

Varulagret utgörs av färdiga produkter för kabel-TV nät och fastighetsnät och har värderats enligt lägsta värdets princip, d v s till anskaffningskostnaden.

32 **54**

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna räntebidrag

53 70

53 70

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

488 731

367 551

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER VID ÅRETS SLUT

541 **801**

429 **621**



BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

NOT 18 EGET KAPITAL	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Aktiekapital vid årets början och slut	2 500	2 500	2 500	2 500
Reservfond vid årets början och slut	21 000	21 000	21 000	21 000
Uppskrivningsfond vid årets början	31 573	31 987	31 573	31 987
Omvärdering uppskrivningsfond ny bolagsskatt			-	729
Årets avskrivning på uppskrivning	-1 169	- 1 143	-1 169	-1 143
Balanserad förlust	-18 882	-22 423	- 18 749	- 22 228
Årets resultat	1 507	2 176	1 429	2 113
EGET KAPITAL VID ÅRETS SLUT	36 529	34 826	36 584	34 958

NOT 19 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Kortfristiga skulder att amortera	2 000	500	2 000	0
-----------------------------------	-------	-----	-------	---

För att uppnå effektiv och flexibel hantering av ränterisk i bolagets skuldportfölj används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal per 2009-12-31 uppgår till 160 Mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,02 år.

Nedan framgår bolagets förfalloprofil (inkl ränteswapar) avseende räntebindningen

Inom 1 år	169 000	158 000	169 000	158 000
Inom 1-2 år	-	11 000	-	11 000
Inom 3-4 år	30 000	-	30 000	-
Inom 4-9 år	50 000	60 000	50 000	60 000
Inom 9-10 år	-	20 000	-	20 000
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	249 000	249 000	249 000	249 000

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖR- UTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	1 950	5 227	1 950	5 227
Övriga upplupna kostnader	2 125	1 847	1 907	1 617

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER VID ÅRETS SLUT	4 075	7 074	3 857	6 844
--	--------------	--------------	--------------	--------------

Not 21 STÄLLDA SÄKERHETER TILL KREDIT- INSTITUT OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Fastigo:s skaderegleringsfond	181	236	181	236
-------------------------------	-----	-----	-----	-----



BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

Kil 2010-03-11

Dick Carling
Ordförande

Torbjörn Tuback
Vice ordförande

Anders Dölerud

Eilert Karlsson

Göran Kåld

Greg Campbell
VD

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 25/3 2010.

Ragnar Kalding
Auktoriserad revisor



BILAGA 1

BOSTADSLÄGENHETERNAS ANTAL OCH YTA PER FASTIGHET

2009

Fastighet	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Lgh	Yta	Lokal	Garage	Carport	P-pl
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal		Antal	Yta	Antal	Antal
S:d 1:302	9	17	7			33	1841	1	45	9	
S:d 1:413	3	21	18	3		45	2949	2	45	9	
S:d 1:494	6	12	36			54	3750	1	136	12	10
S:d 1:529	31	80	33	9		153	9390	2	40		72
Lersätter 1:286	23	91	53	9	3	179	11448	45	1057		102
Kommunhuset 1	13	24	9			46	2419	20	5021		18
Smeden 13		34	1			35	1919	1	841	13	
Älgen 3, 10	2	8				10	583			6	
S:d 1:273						0	0				
Älgen 5		5	12	6		23	1812	1		14	6
S:d 1:858		3	13	2		18	1404	1		10	8
Karsbol 1:50		8	3			11	759			11	
Smeden 3, 13, 15	4	2	2			8	504				
Hantverkaren	6	40	14	8		68	4583	1	100	23	20
Timmermannen		4	20	22		46	3714				
Timmermannen 12								3	380		
S:d 2:166		20				20	877	2	371		
Sannerud 1:129								2	607	2	
Timmermannen 11											
S:d 2:166	18					18	639	1	406		10
Timmermannen 13								2	390		
Hovslagaren 17											
Smeden 14											
SUMMA:	115	369	221	59	3	767	48591	84	9638	109	246



Nyckeltal fem års översikt, Kilsbostäder AB

Resultaträkning	2009	2008	2007	2006	2005
Hysesintäkter	56 837	56 164	56 391	55 341	53 729
Underhåll	11 035	10 921	7 505	7 062	7 982
Driftskostnad*	22 074	21 412	22 217	20 919	18 236
Fastigh.skatt	1 028	921	1 253	999	970
Avskrivn byggn o markanl	8 940	8 733	8 426	8 309	7 901
Rörelseresultat	6 568	9 358	10 037	4 896	-18 125
Finansnetto	5 923	8 973	9 950	9 837	10 200
Res eft finansnetto	645	704	87	-4 941	-28 325
Balansräkning *					
Fastigheter	305 886	311 202	338 570	319 321	301 982
Summa tillgångar	313 631	368 502	364 878	353 521	339 082
Långfristiga skulder	254 925	256 588	297 068	291 925	274 456
Eget kapital	36 584	34 958	32 847	32 294	36 811
Kassalikviditet %	46	30	61	88	102
Finansiering *					
Soliditet i %	11,7	11,0	9,0	9,1	10,9
Räntetäckningsgrad	5,4	4,0	3,8	1,7	1,9
Skuldsättningsgrad	6,8	7,1	9,1	9,1	7,5
Räntebidrag	314	496	458	752	636
Fastigheter *					
Antal lägenheter	767	795	871	856	835
Lägenhetsyta	48 591	50 279	56 733	55 116	53 436
Lokalyta	9 638	9 638	9 294	9 329	9 329
Fastighetsinvesteringar	9 718	25 318	29 746	27 388	26 363
Personal					
Medelantal anställda	30	36	40	43	45
Löner och andra ers.	7 911	9 316	11 036	10 805	10 943
Lönsamhet *					
Direktavkastning tot kapital %	11	12	11	6	6
Räntabilitet på eget kapital %	1,5	1,6	0,2	-4,4	4,8
Förvaltning					
Hysesbortfall i % lgh	3,2	3,5	3,2	3,6	2,4
Hysesbortfall i % lokaler	5,5	6,4	2,7	3,7	4,5
Underhållskostnad kr/kvm (lgh+lokaler)	227	216	114	112	127
Omflyttning i % inkl byten	26,4	26,8	24,3	25	25



DEFINITIONER

Definitioner:

Resultaträkning

Driftkostnad – Justerad för jämförelsestörande poster.

Driftnetto – Hyresintäkter minus drift och underhållskostnader

Balansräkning

Fastigheter - Endast färdigställda

Fastigheter

Lägenhetsyta/lokalyta - Uthyrningsbar yta vid årets slut.

Finansiering

Soliditet - Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad – $(\text{Driftnetto} + \text{ränteintäkter} + \text{räntebidrag}) / \text{räntekostnader}$.

Skuldsättningsgrad – Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Lönsamhet

Direktavkastning på totalt kapital – $\text{Driftnetto} / \text{totalt kapital}$.

Räntabilitet på eget kapital – $\text{Resultat efter finansnetto} / (\text{obeskattade reserver efter skatt} + \text{eget kapital})$.

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Kilsbostäder AB för år 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, behandlar förlusten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 25 mars 2010



Ragnar Kaiding
Auktoriserad revisor