

Kilsbostäder AB



Gränderna

Årsredovisning 2008





ÅRSREDOVISNING

KILSBOSTÄDER AB
Org nr 556506-8425

Räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Kilsbostäder AB, får härmed avge följande redovisning för verksamheten under år 2008, Kilsbostäder AB:s 14: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
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.

Ersättare
Anders Näslund, auktoriserad revisor, KPMG, Karlstad.
Göran Sjödén, lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige.

Organisationstillhörighet

Kilsbostäder AB är medlem i Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (FASTIGO), Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), FR-Kilsam Ekonomisk Förening och Husbyggnadsvaror Förening (HBV), 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 2008 genomfördes reparations- och underhållsarbeten av lägenheter för 9 782 tkr (2007: 6 700 tkr) och lokaler för 1 138 tkr (2007: 804 tkr). Planerat underhåll av lägenheterna utgjorde 6 269 tkr och

reparationer 3 513 tkr. Större projekt under året:

- ❖ Påbörjad Rot-renovering på Gränderna. 89 lägenheter av totalt 206 färdigställdes under 2008. Det som åtgärdas är att badrum och stammar renoveras, utbyte av el-central med jordfelsbrytare samt tilläggsisolering av vind kommer att genomföras. ROT-renoveringen medför också att utrustning för individuell mätning av hushållsel och varmvatten installeras. Dessutom har termostater installerats på samtliga radiatorer.
- ❖ Färdigställandet av om- och tillbyggnad av gruppboendet Karlslund. Inflyttning feb 2008.
- ❖ Rivning av villa Smeden 14 som var tom och som förberedelser till en möjlig nybyggnation på tomten.

Efterfrågan

Antalet vakanta lägenheter har under år 2008 varit i genomsnitt 24 per månad mot 13 stycken under 2007. 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 645 m² (f g år 417 m²). Diskussioner med prospektiv hyresgäster angående en inflyttning till lokalerna på Gränderna pågår men efterfrågan på lokaler i Kil är låg.

Omflyttningar

Under 2008 har 213 hyresgäster valt att avflytta vilket resulterar i att avflyttningsstatistiken för året utgör 26,8 % lägenhetsbeståndet. Jämfört med föregående år är det vi fått en ökning då motsvarande siffra var 24,7 %. De senaste fyra åren har den genomsnittliga flyttningsfrekvensen varit runt 25%



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsuppdrag

Förvaltningsuppdraget mellan Kilsbostäder AB som uppdragspart och Kils kommun och Hantverkshuset AB som uppdragsgivare har avslutats under året. Uppdragen som omfattade del av ekonomiadministration och skötsel av merparten av kommunens fastighetsbestånd samt del av skötseln av Hantverkshusets bestånd avslutades i mars varvid den återgick till Kils kommun och fyra personer följde med. Det var dock en del av uppdraget som blev kvar och omfattar lokalvård i Kommunens hyrda och ägda lokaler. Dessutom utför vi lokalvård åt andra kommunala bolag.

Fastighetsförsäljning

Försäljning av fem stycken fastigheter med 82 lägenheter har genomförts under året, Kilslund 1:22, Kilslund 1:23, Renen 8 och 9 samt Bollgatan 3-5. Försäljningen har inbringat 43,75 Mkr med en bokfört vinst på 3,6 Mkr. Intäkterna har använts till övriga fastigheter i form av ökade underhållsinsatser samt att minska lånestocken.

Ekonomi

Hyran på bostäder höjdes med 1,94 % från 1/1 2008 efter förhandling med Hyresgästföreningen och ökar med 2,3 % från och med 1/1 2009. På lokaler har hyran höjts dels med index och dels med 3 % beroende på kontraktsvillkor. Driftnettot minskade med 2 231 tkr i jämförelse med föregående år.

Kilvision AB

Kilvision AB redovisar vinst med 62 tkr. Ökade intäkter bl. a. i form av anslutningsavgifter för kabel-TV och fibernät har bidragit till detta.

Prognos 2009

Förändringar i vår omvärld fortsätter att ställa krav på att vi kontinuerligt anpassar oss och målmedvetet arbetar för att öka effektivitet och servicenivåer. Under 2009 kommer arbetet att präglas av fortsatt rot-renovering på gränderna och en fortsatt ökning på förebyggande underhåll. Det kommer även att läggas en stor vikt vid energieffektivisering. Diskussioner angående nybyggnation av äldreboende på kvarteret Smeden pågår med vår ägare, Kils Kommun. Önskemål om en förändring i stadsplanen för det kvarteret är inlämnad.

RESULTATDISPOSITION

KONCERNEN

Disposition 2008

Någon avsättning till bundna reserver föreslås inte.

MODERBOLAGET

Disposition 2008

Till bolagsstämmans förfogande står:
Balanserad förlust - 22 227 530,74 kr.
Årets vinst 2 112 616,21 kr.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Balanserad förlust och årets vinst, sammantaget -20 114 914,53 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	
		2008	2007	2008	2007
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	1	<u>71 830</u>	<u>72 611</u>	<u>68 796</u>	<u>69 695</u>
Rörelsens kostnader					
Externa kostnader	2	-34 889	-33 247	- 34 405	-33 006
Personalkostnader	3, 4, 5, 6	-15 845	-18 161	-14 196	-16 417
Avskrivningar	7	<u>-11 266</u>	<u>-11 064</u>	<u>-10 518</u>	<u>-10 237</u>
Summa rörelsens Kostnader		-62 000	-62 472	-59 119	-59 660
Rörelseresultat		9 830	10 141	9 677	10 037
Finansiella investeringar					
Ränteintäkter		297	508	295	501
Räntebidrag		496	458	496	458
Räntekostnader	8	<u>-9 856</u>	<u>-11 001</u>	<u>-9 764</u>	<u>-10 909</u>
Resultat från finansiella investeringar		- 9 063	-10 035	-8 973	-9 950
Resultat efter finansiella poster		767	104	704	85
Skatt på årets resultat	9	<u>1 409</u>	<u>468</u>	<u>1 409</u>	<u>468</u>
Året resultat		<u>2 176</u>	<u>572</u>	<u>2 113</u>	<u>553</u>



BALANSRÄKNING

Balansräkning	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Belopp, tkr					
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader och Mark	10	311 202	339 053	311 202	339 053
Inventarier	11	692	987	312	612
Kabelnät	12	2 407	2 171		
Övriga Anläggningstillgångar	13	433	480		
Pågående Nyanläggningar	14	398	9 710	398	9 322
		<u>315 132</u>	<u>352 401</u>	<u>311 912</u>	<u>348 987</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>					
Aktier och andelar i dotterföretag	15	24		500	500
Andra långfristiga fordringar		151	158	151	144
		<u>175</u>	<u>158</u>	<u>651</u>	<u>644</u>
Summa anläggningstillgångar		315 307	352 559	312 563	349 631
Omsättningstillgångar					
Varulager	16	54	96		
Hyses- och kundfordringar		1 228	1 116	1 260	964
Avgiftsfordringar		5	14		
Kortfristig fordran, lån dotterbolag					110
Övriga fordringar		1 091	3 078	1 083	2 928
Förutbetalda kostnader, uppl. intäkter	17	801	1 076	621	1 322
		<u>3 179</u>	<u>5 380</u>	<u>2 964</u>	<u>5 324</u>
Kassa och bank		<u>2 210</u>	<u>10 563</u>	<u>2 189</u>	<u>10 408</u>
Summa omsättningstillgångar		5 389	15 943	5 153	15 732
Summa tillgångar		<u>320 696</u>	<u>368 502</u>	<u>317 716</u>	<u>365 363</u>



BALANSRÄKNING

Forts.	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Eget Kapital och skulder					
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		31 573	31 987	31 573	31 987
Reservfond inkl. konsolideringsfond		<u>21 000</u>	<u>21 000</u>	<u>21 000</u>	<u>21 000</u>
		55 073	55 487	55 073	55 487
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat		-22 423	-23 409	-22 228	-23 195
Årets resultat		<u>2 176</u>	<u>572</u>	<u>2 113</u>	<u>553</u>
		-20 247	-22 837	-20 115	-22 642
Summa eget kapital		34 826	32 650	34 958	32 845
Avsättningar					
Avsatt till pensioner		3 292	2 646	3 292	2 646
Avsatt till skatter	9	5 603	7 013	5 603	7 013
Långfristiga Skulder					
Skulder till kreditinstitut	19	249 590	289 500	249 000	289 500
Övriga skulder		<u>8 588</u>	<u>9 095</u>	<u>7 588</u>	<u>7 595</u>
		258 178	298 595	256 588	297 095
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	19	500	6 682	-	6 682
Förskottsbetalda hyresintäkter		2 439	1 663	2 439	1 663
Förskottsbetalda avgiftsintäkter		628	552		
Leverantörsskulder		5 462	7 774	5 459	7 019
Skulder till koncernföretag		1 317	487	1 302	402
Övriga kortfristiga skulder		1 377	1 999	1 231	1 779
Uppl. Kostnader, förutbetalda intäkter	20	<u>7 074</u>	<u>8 441</u>	<u>6 844</u>	<u>8 219</u>
Summa kortfristiga skulder		18 797	27 598	17 275	25 764
Summa eget kapital och skulder		<u>320 696</u>	<u>368 502</u>	<u>317 716</u>	<u>365 363</u>
Ansvarsförbindelser	21				
Fastighetsinteckning					
Borgensförbindelser		236	214	236	214



KASSAFLÖDESANALYS

	Koncernen		Moderbolaget	
	08-01-01 08-12-31	07-01-01 07-12-31	08-01-01 08-12-31	07-01-01 07-12-31
Belopp, tkr				
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	767	104	704	85
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	8 725	10 965	7 977	10 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 492	11 069	8 681	10 223
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2 201	-1 479	2 250	-1 988
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-2 619	1 176	-1 807	1 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 074	10 766	9 124	9 266
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-14 378	-24 131	-13 824	-23 424
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	43 567	149	43 567	149
Förvärv av finansiella tillgångar	-17	-31	-7	-17
Kassaflöde från investeringsverksamheten	29 172	-24 013	29 736	-23 292
Finansieringsverksamheten				
Minskning / nettoamortering av lånefordringar			110	220
Ökning / nettoamortering av låneskulder	-46 599	9 680	-47 189	10 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-46 599	9 680	-47 079	10 900
Årets kassaflöde	- 8 353	-3 567	- 8 219	-3 126
Likvida medel vid årets början	10 563	14 130	10 408	13 534
Likvida medel vid årets slut	2 210	10 563	2 189	10 408

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Betalda räntor och erhållen utdelning (kontantprincip)

Erhållen ränta	297	508	295	501
Erlagd ränta	-9 856	-11 001	-9 764	-10 909
	-9 559	-10 493	-9 469	-10 408

Justering, poster som ej ingår i kassaflödet m m

Av- och nedskrivningar av tillgångar	11 266	11 064	10 518	10 237
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-3 187	-149	- 3 187	-149
Avsättningar till pensioner	646	50	646	50
	8 725	10 965	7 977	10 138

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassa och bank	2 210	10 563	2 189	10 408
	2 210	10 563	2 189	10 408



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. Uppskjuten skattefordran om 2 milj. kr avseende underskottsavdrag finns men vi bedömer att de inte kan nyttjas inom de närmsta åren. Någon kvittning mellan skuld och sistnämnda fordran har därför inte gjorts i redovisningen av uppskjuten skatt.

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 skäligen 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 planerlig 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 2,45%.



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 och fastighetsövervakning 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 0,1 % av rörelseintäkterna och 4 % av inköpskostnaderna dotterbolaget.

Noter till resultaträkningen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
NOT 1 NETTOOMSÄTTNING				
Grundhyror för bostäder	43 750	44 658	43 750	44 658
Grundhyror för lokaler	11 696	11 961	11 749	12 076
Grundhyror för garage	333	289	333	289
Grundhyror för p-platser	301	257	305	257
Övriga hyresintäkter	27	20	27	20
SUMMA BRUTTOHYROR	56 107	57 185	56 164	57 300
Avgifter för värme och varmvatten	932	933	932	933
AVGÅR HYRESBORTFALL				
Hyresbortfall för outhyrda bostäder	-1 529	-1 409	-1 529	-1 409
Hyresbortfall för outhyrda lokaler	-724	-322	-724	-322
Hyresbortfall för outhyrda garage	-10	-8	-10	-8
Hyresbortfall för outhyrda p-platser	-106	-88	-106	-88
Hyresbortfall pga reparation, lägenheter	-18	-15	-18	-15
SUMMA HYRESBORTFALL	-2 387	-1 842	-2 387	-1 842
SUMMA HYRESINTÄKTER NETTO	54 652	56 276	54 709	56 391
Avgiftsintäkter	3 095	3 031		
Intäkter förvaltningsuppdrag	10 127	11 480	10 127	11 480
Övriga intäkter	3 960	1 824	3 960	1 824
SUMMA NETTOOMSÄTTNING	71 830	72 611	68 796	69 695



BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

NOT 2 EXTERNA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Underhållskostnader	-10 921	-7 505	-10 921	-7 505
Driftskostnader *	-21 896	-22 460	-21 412	-22 219
Kostnader förvaltningsuppdrag	-1 151	-2 029	-1 151	-2 029
Fastighetsskatt	-921	-1 253	-921	-1 253
SUMMA EXTERNA KOSTNADER	-34 889	-33 247	-34 405	-33 006
* Varav:				
* aukt. revisors arvode	79	89	55	57

NOT 3 PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader*	-15 845	-18 161	-14 196	-16 417
SUMMA PERSONAL KOSTNADER	-15 845	-18 161	-14 196	-16 417
* Varav kostnader förvaltningsuppdrag	- 9 467	-9 686	-9 467	-9 686

NOT 4 MEDELANTALET ANSTÄLLDA, SJUKFRÅNVARO OCH KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNING

	2008	Varav	2007	Varav
	Antal	män	antal	män
Moderföretaget	36	20%	40	34%
Dotterföretaget	3	100%	3	100%
Koncernen totalt	39	27%	43	38%

Sjukfrånvaro

	Total	Män	Kvinnor	Anställda 30 - 49år	Anställda 50 år -
Moderföretaget, 2007-01-01 - 2007-12-31	8,1%	7,9%	8,2%	5,7%	2,4%
Moderföretaget, 2008-01-01 - 2008-12-31	2,6%	1,9%	2,7%	1,0%	2,0%

Könsfördelning

	2008-12-31	2007-12-31
	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

	2008		2007	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionsk.)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionsk.)
Moderföretaget	9 316	5 123 *	11 036	5 511
		(1 581)*		(1 361)*
Dotterföretaget	1 045	582	1 132	616
		(196)		(241)
Koncernen totalt	10 361	16 066		(1 602)*
		(1 777)*		

* Av koncernens och moderföretagets pensionskostnader avser 214 tkr (fg.år 260) verkställande direktörer.

NOT 6 LÖNER MM FÖRDELAT MELLAN LEDNINGSPERSONAL OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

	2008		2007	
	Styrelse och VD	Övriga	Styrelse och VD	Övriga
Moderföretaget	616	8 661	622	11 045
Dotterföretaget	15	1 039	71	1 036
Koncernen totalt	631	9 700	693	12 081

NOT 7 AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Byggnader	-10 321	- 9 960	-10 321	- 9 960
Inventarier	-419	-386	-197	-277
Kabelnät	-281	-242		
Data/tele, fastighetsövervakning	-245	-476		
SUMMA AVSKRIVNINGAR	-11 266	-11 064	-10 518	-10 237

NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE POSTER

Räntekostnader på skulder till kreditinstitut	-9 852	-10 989	-9 760	-10 897
Räntekostnader, övriga	-4	-12	-4	-12
SUMMA RÄNTEKOSTNADER	-9 856	-11 001	-9 764	-10 909



BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

NOT 9 UPPSKJUTEN SKATT

Årets uppskjutna skatt

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
	1 409	468	1 409	468

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

Anläggningstillgångar

Skatte- avskrivningar mindre än planmässiga nedskrivning

Uppskrivning avsatt till uppskrivningsfond, se balansräkning, avsatt till skatter

SUMMA UPPSKJUTEN SKATT

	5 664	5 427	5 664	5 427
	-11 267	-12 440	- 11 267	-12 440
	-5 603	-7 013	-5 603	-7 013

Noter till balansräkningen.

NOT 10 BYGGNADER OCH MARK

Vid årets början

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ackumulerade uppskrivningar

Ackumulerade nedskrivningar

Summa ackumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffning

Utrangering/avyttring

Nedskrivningar

Avskrivning på uppskrivningar

* Varav mark 13723 tkr.

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Utrangering/avyttring

Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärden

PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
	398 116	368 778	398 116	368 778
	44 426	46 013	44 426	46 013
	-33 600	-33 600	-33 600	-33 600
	408 942	381 191	408 942	381 191
	22 740	29 746	22 740	29 746
	-50 242	-408	-50 242	-408
	-1 587	-1 587	-1 587	-1 587
	380 602	408 942	379 853	408 942
	-69 888	-61 870	-69 888	- 61 870
	9 970	408	9 970	408
	-8 733	-8 426	-8 733	-8 427
	-68 651	-69 888	-68 651	-69 889
	311 202	339 054	311 202	339 053



BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

		Koncernen		Moderbolaget	
		2008	2007	2008	2007
Taxeringsvärden, byggnader	(i Sverige)	196 018	210 100	196 018	210 100
Taxeringsvärden, mark	(i Sverige)	34 057	38 894	34 057	38 920

NOT 11 INVENTARIER , VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Ackumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början		4 650	6 694	3 107	5 157
Nyanskaffning		164	282	8	164
Utrangering/avyttring		-382	-2 326	-382	-2 214
		4 432	4 650	2 733	3 107
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Vid årets början		-3 663	-5 511	-2 495	-4 341
Utrangering/avyttring		272	2173	272	2062
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden		-349	-325	-198	-216
		-3 740	-3 663	-2 421	-2 495
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT		692	987	312	612

NOT 12 KABELNÄT

Ackumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början		5 248	4 934		
Nyanskaffning		517	314		
		5 765	5 248		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Vid årets början		-3 077	-2 835		
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden		-281	-242		
		-3 358	-3 077		
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT		2 407	2 171		



BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

NOT 13 ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Data/tele, fastighetsövervakning, Internet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	5 370	5 217		
Utrangering/avyttring				
Nyanskaffning	268	153		
	5 638	5 370		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-4 890	-4 413		
Utrangering/avyttring				
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-315	-477		
	-5 202	-4 890		
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	433	480		

NOT 14 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ombygg/Nybygg Karlslund

Rot-renovering Gränderna

Övrigt

	Koncernen		Moderbolaget	
Ombygg/Nybygg Karlslund	-	9 322	-	9 322
Rot-renovering Gränderna	398	-	398	-
Övrigt	-	388	-	-
	398	9 710	398	9 322

NOT 15 SPECIFIKATION AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Kilvision AB, org. nr: 556495-8261, säte i: Kil, eget kapital: 305 tkr, resultat: 63 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.

	2008	2007
Varulager	54	96



BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Upplupna räntebidrag	70	61	70	61
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	731	1 015	551	1 261
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPP- LUPNA INTÄKTER VID ÅRETS SLUT	801	1 076	621	1 322

NOT 18 EGET KAPITAL

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	31 987	33 130	31 987	33 130
Omvärdering uppskrivningsfond ny bolagsskatt	729		729	
Årets avskrivning på uppskrivning	- 1 143	- 1 143	- 1 143	- 1 143
Balanserad förlust	-22 423	-23 409	-22 228	-23 195
Årets resultat	2 176	574	2 113	555
EGET KAPITAL VID ÅRETS SLUT	34 826	32 652	34 958	32 847

NOT 19 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Kortfristiga skulder att amortera	500	6 682	0	6 682
Förfallotidpunkt, 1 - 5 år från balansdagen	209 590	249 500	209 000	249 500
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	40 000	40 000	40 000	40 000
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	249 590	289 500	249 000	289 500

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖR- UTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	5 227	5 903	5 227	5 903
Övriga upplupna kostnader	1 847	2 538	1 617	2 316
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBE- TALDA INTÄKTER VID ÅRETS SLUT	7 074	8 441	6 844	8 219

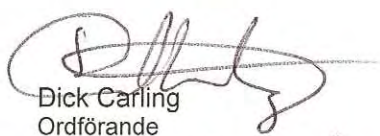


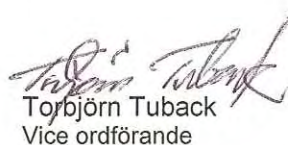
BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

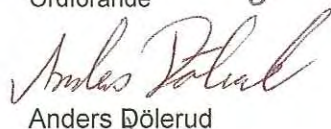
Not 21 STÄLLDA SÄKERHETER TILL KREDIT- INSTITUT OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Fastighetsinteckningar				
Fastigo:s skaderegleringsfond	236	214	236	214

Kil 23/3 2009

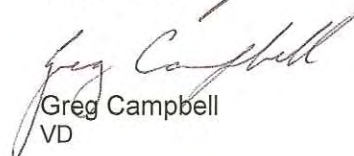

Dick Carling
Ordförande


Torbjörn Tuback
Vice ordförande


Anders Dölerud


Eilert Karlsson


Göran Kälé


Greg Campbell
VD

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 24/3 2009.


Ragnar Kaiding
Auktoriserad revisor



BILAGA 1

BOSTADSLÄGENHETERNAS ANTAL OCH YTA PER FASTIGHET

2008

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	32	94	65	12	3	206	13136	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 2		2	10	11		23	1857				
Timmermannen 1		2	10	11		23	1857				
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:	124	372	233	63	3	794	50279	84	9638	109	246



Nyckeltal fem års översikt, Kilsbostäder AB

Resultaträkning	2008	2007	2006	2005	2004
Hysesintäkter	56 164	56 391	55 341	53 729	53 890
Underhåll	10 921	7 505	7 062	7 982	7 996
Driftskostnad*	21 412	22 217	20 919	18 236	18 859
Fastigh.skatt	921	1 253	999	970	970
Avskrivn byggn o markanl	8 733	8 426	8 309	7 901	6 779
Rörelseresultat	9 358	10 037	4 896	-18 125	12 287
Finansnetto	8 973	9 950	9 837	10 200	11 495
Res eft finansnetto	704	87	-4 941	-28 325	792
Balansräkning *					
Fastigheter	311 202	338 570	319 321	301 982	283 436
Summa tillgångar	368 502	364 878	353 521	339 082	29 4571
Långfristiga skulder	256 588	297 068	291 925	274 456	250 958
Eget kapital	34 958	32 847	32 294	36 811	22 302
Kassalikviditet %	30	61	88	102	47
Finansiering *					
Soliditet i %	11,0	9,0	9,1	10,9	7,6
Räntetäckningsgrad	4,0	3,8	1,7	1,9	1,6
Skuldsättningsgrad	7,1	9,1	9,1	7,5	11
Räntebidrag	496	458	752	636	808
Fastigheter *					
Antal lägenheter	795	871	856	835	833
Lägenhetsyta	50 279	56 733	55 116	53 436	53 670
Lokalyta	9 638	9 294	9 329	9 329	9 907
Fastighetsinvesteringar	25 318	29 746	27 388	26 363	11 344
Personal					
Medelantal anställda	36	40	43	45	21
Löner och andra ers.	9 316	11 036	10 805	10 943	5 447
Lönsamhet *					
Direktavkastning tot kapital %	12	11	6	6	7
Räntabilitet på eget kapital %	1,6	0,2	-4,4	4,8	3,5
Förvaltning					
Hysesbortfall i % lgh	3,5	3,2	3,6	2,4	1,8
Hysesbortfall i % lokaler	6,4	2,7	3,7	4,5	4
Underhållskostnad kr/kvm (lgh+lokaler)	216	114	112	127	77
Omflyttning i % inkl byten	26,8	24,3	25	25	25,4



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 – (Driftnetto + ränteintäkter + räntebidrag) / räntekostnader.

Skuldsättningsgrad – Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Lönsamhet

Direktavkastning på totalt kapital – Driftnetto / totalt kapital.

Räntabilitet på eget kapital – Resultat efter finansnetto / (obeskattade reserver efter skatt + eget kapital).

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

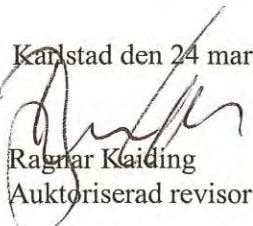
Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Kilsbostäder AB för år 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen 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 24 mars 2009



Ragnar Klaiding
Auktoriserad revisor

Till kommunfullmäktige i Kils kommun

Till årsstämman i
Kilsbostäder AB

Org.nr 556506-8425

Granskningsrapport för år 2008

Jag har granskat bolagets verksamhet för år 2008. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen och haft den omfattning och inriktning som god revisionsred föreskriver.

Jag har genomfört revisionen främst genom att ta del av bolagets protokoll och rapportering till styrelsen, bolagshandlingar, årsredovisning och revisionsrapporter. Vidare har jag genom samtal med styrelsen, VD och bolagets auktoriserade revisor fått insikt om bolagets verksamhet, ekonomi och utveckling.

Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Kil den 17 mars 2009



Roland Olsson
Lekmannarevisor