

# Kilsbostäder AB



## Årsredovisning 2013



# ÅRSREDOVISNING

**KILSBOSTÄDER AB**  
Org nr 556506-8425

## Räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Kilsbostäder AB, får härmed avge följande redovisning för verksamheten under år 2013, Kilsbostäder AB:s 19:e räkenskapsår:

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Bokslutskommentarer & Noter	9-17
Bilaga 1, Bostadslägenheternas och lokalernas antal och yta per fastighet	
Bilaga 2, Nyckeltal och definitioner	



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Koncernförhållande

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

## Styrelseledamöter:

Dick Carling (s)  
 Torbjörn Tuback (m)  
 Rita Gunnarsson (s)  
 Carola Nilsson (fp)  
 Anders Dölerud (c)

## Revisorer:

Linus Sandberg, auktoriserad revisor, KPMG, Karlstad.  
 Roland Olsson, lekmannarevisor, utsedd av kommunfullmäktige.

## Organisationstillhörighet

Kilsbostäder AB är medlem i Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (FASTIGO), Sveriges Allmännyttiga 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.

## Ombyggnation / underhåll

Under år 2013 genomfördes reparations- och underhållsarbeten av lägenheter för 7 274 tkr (2012: 8 053 tkr) och lokaler för 2 688 tkr (2012: 2 989 tkr).

## Större projekt under året:

Vi vill erbjuda våra hyresgäster supersnabbt bredband (upp till 1 Gbit/s), telefonitjänster och TV-tjänster över en öppen plattform tillsammans med Kilvision som ger slutkunden största möjliga valfrihet att kombinera ihop sitt eget tjänsteutbud.

Vi har då satsat på att koppla in våra fastigheter till Kilvisions stadsnät och har nu färdigställt installation i 348 lägenheter som en framtidssäkring. Under 2014 kommer ytterligare 180 lägenheter att ha denna möjlighet.

På området Gränderna har 3 stycken lägenheter byggts om till förskola och fördubblat storleken på den befintliga förskolan på Fruktränd. Det är mycket uppskattat att ha denna verksamhet i vårt bostadsområde.

Våning 3 i CenIT-huset på Gränderna har byggts om och hyrs nu ut till Kommunens IT-enhet.

Vi har rivit en gammal fastighet på Hagagatan 4 och iordningsställt marken för att kunna bygga ytterligare ett hus i Timmermannen kvarteret. Arbetet med nybyggnation kommer att påbörjas under 2014.

Vi har köpt 3 fastigheter på Storgatan i Kil under året. Storgatan 8 har hyrts ut till Kils Kommun i 3 år. Gällande Storgatan 14 har fastigheten rivits direkt efter köp. Köpen har gjorts för att möjliggöra en framtida utveckling och nybyggnation.

Vi har under året förnyat ett antal Lekplatser samt installerat ett utegym på Skogsvägenområdet.

Vi lägger stort fokus på energieffektivisering av våra fastigheter. Minskning i förbrukning ger däremot inte så stora besparingar som man skulle vilja ha eftersom energileverantörer har så stor andel av sina tariffer baserat på fasta avgifter. Individuell mätning, övervakning av fastighetsvärme och ventilation samt mer energisnåla produkter skall vi fortsätta att jobba med. Vi uppdaterar kontinuerligt vårt fastighetsövervakningssystem med modern IP-teknik.

↳



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Efterfrågan

Antalet vakanta lägenheter har under år 2013 varit i genomsnitt 11 stycken per månad mot 11,5 stycken under 2012. Vi ser att lägenheter belägna centralt i Kil med hiss är fortsatt eftertraktade, medan lägenheter utan hiss på områden längre ifrån centrum i dagsläget är något fler än hyresgäster har behov av. Tillförseln av 53 lägenheter i slutet av 2012 har gjort att vi har fler vakanser i början av 2013 men vi ser att vakanserna har minskat under året.

## Omflyttningar

Under 2013 har 153 hyresgäster valt att avflytta vilket resulterar i att avflyttningsstatistiken för året utgör 18,9 % i lägenhetsbeståndet. Jämfört med föregående år är nivån något lägre, siffran var för 2012 20,1 %. De senaste fem åren är den genomsnittliga flyttningsfrekvensen ca. 20 %.

## Förvaltningsuppdrag

Kilsbostäder AB utför lokalvård åt Kils kommun i deras hyrda och ägda lokaler. Kilsbostäder har 14 fastanställda för att utföra detta uppdrag. Några uppdrag är också utförda av underentreprenör åt oss.

Förvaltningsuppdragsavtalet gäller till och med juni 2015.

## Ekonomi

Hyran på bostäder höjdes med 2,49 % från 1/1 2013 efter förhandling med Hyresgästföreningen och ökar med 1,9 % från och med 1/1 2014. På lokaler har hyran höjts dels med index och dels med 3 % beroende på kontraktsvillkor.

## Kilvision AB

Kilvision AB redovisar en vinst av 139 tkr (2012 vinst 254 tkr). Bolaget har under året lämnat över TV leveranser till Sappa och är nu driftbolag och arbetar med infrastruktur-utbyggnad. Satsning på fibernätet har fortsatt under 2013 i tätorten Kil.

Kommunen gör en stor satsning, "Fiber till byn", som skall genomföras i Kils Kommun med Kilvision som huvudman.

Stamnätsutbyggnad är klar mellan Kil och Högboda och Fagerås-Tomta samt många andra sträckor är planerade. Fiberföreningar i Fagerås, Lene och Högboda har kommit igång och Fagerås blir inkopplade i nätet under början av 2014.

## Framtid

Planer för nybyggnation av ett punkthus på Timmermannentomten centralt i Kil har påbörjats. Under förutsättning att erforderliga beslut fattas kan nybyggnation av cirka 25 lägenheter påbörjas under 2014. Kils Kommun diskuterar att forma en koncern med moderbolag. Detta kommer att innebära att Kilvision i framtiden kommer att ägas av moderbolaget direkt och inte längre kvarstå som dotterbolag till Kilsbostäder.

Avkastningskrav för Kilsbostäder kommer förmodligen att öka i framtiden. Kilsbostäder har under 2013 beslutat att bolaget från 2014 kommer att tillämpa det nya redovisningsregelverket K3. LJ



# RESULTATRÄKNING

## RESULTATDISPOSITION

### KONCERNEN

#### Disposition 2013

Ingen avsättning till bundna reserver föreslås.

### MODERBOLAGET

#### Disposition 2013

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst 624 018,74 kr

Årets vinst 579 639,87 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Balanserad vinst och årets vinst, sammantaget 1 203 658,61 kr balanseras i ny räkning.

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

LS



# RESULTATRÄKNING

Resultaträkning Belopp, tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2013	2012	2013	2012
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	1	75 815	72 322	73 317	68 849
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Externa kostnader	2	-36 945	-36 362	-36 096	-35 017
Personalkostnader	3, 4, 5, 6	-12 602	-12 087	-11 732	-10 811
Avskrivningar	7	-13 166	-12 390	-12 629	-11 809
<b>Summa rörelsens Kostnader</b>		<b>-62 713</b>	<b>-60 839</b>	<b>-60 457</b>	<b>-57 637</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>13 102</b>	<b>11 483</b>	<b>12 860</b>	<b>11 212</b>
<b>Finansiella investeringar</b>					
Anteciperad utdelning		-	-	-	1 800
Ränteintäkter		132	154	124	139
Räntekostnader	8	-10 764	-9 331	-10 696	-9 299
Övriga finansiella kostnader		-425	-399	-425	-399
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-11 057</b>	<b>-9 576</b>	<b>-10 997</b>	<b>-7 759</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 045</b>	<b>1 907</b>	<b>1 863</b>	<b>3 453</b>
Bokslutsdispositioner	9	-	-	-1 000	-
Skatt på årets resultat	10	-526	1 332	-283	675
<b>Året resultat</b>		<b><u>1 519</u></b>	<b><u>3 239</u></b>	<b><u>580</u></b>	<b><u>4 128</u></b>



# BALANSRÄKNING

Balansräkning	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Belopp, tkr					
<b>Tillgångar</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader och Mark	11	350 320	359 440	350 320	359 440
Inventarier	12	683	636	474	345
Kabelnät	13	3 679	3 384	-	-
Övriga anläggningstillgångar	14	235	320	-	-
Pågående nyanläggningar	13	6 913	305	-	-
		<b>361 830</b>	<b>364 085</b>	<b>350 794</b>	<b>359 785</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>					
Aktier och andelar i dotterföretag	15	-	-	1 400	1 400
Finansiella tillgångar		24	24	-	-
Andra långfristiga fordringar		131	86	131	86
		<b>155</b>	<b>110</b>	<b>1 531</b>	<b>1 486</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>361 985</b>	<b>364 195</b>	<b>352 325</b>	<b>361 271</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Hyes- och kundfordringar	13	3 973	200	189	197
Fordringar koncernföretag		-	-	-	10
Fordringar övriga bolag i kommunkoncern		206	952	206	249
Avgiftsfordringar		-	386	-	-
Övriga fordringar		844	99	18	80
Förutbet. kostnader, uppl. intäkter		603	435	575	378
		<b>5 626</b>	<b>2 072</b>	<b>988</b>	<b>914</b>
Kortfristiga placeringar		-	3 000	-	3 000
Kassa och bank		6 323	4 342	6 113	3 252
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 949</b>	<b>9 414</b>	<b>7 101</b>	<b>7 166</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>373 934</u></b>	<b><u>373 609</u></b>	<b><u>359 426</u></b>	<b><u>368 437</u></b>



# BALANSRÄKNING

Forts. Eget Kapital och skulder	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Belopp, tkr					
<b>Eget kapital</b>	16				
<u>Bundet eget kapital</u>					
Aktiekapital (2500 aktier)		2 500	2 500	2 500	2 500
Uppskrivningsfond		25 658	26 896	25 658	26 896
Reservfond inkl. konsolideringsfond		21 000	21 000	21 000	21 000
Eget kapitalandel i obeskattade reserver		800	-	-	-
		<b>49 958</b>	<b>50 396</b>	<b>49 158</b>	<b>50 396</b>
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat		3 177	-1 299	624	-4 742
Årets avsättning till EK-del i OR		-800	-	-	-
Årets resultat		1 519	3 239	580	4 128
		<b>3 896</b>	<b>1 940</b>	<b>1 204</b>	<b>-614</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>53 854</b>	<b>52 336</b>	<b>50 362</b>	<b>49 782</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	9				
Periodiseringsfond		-	-	1 000	-
<b>Avsättningar</b>					
Avsatt till pensioner		3 732	3 637	3 732	3 637
Avsatt till skatter	10	5 100	5 464	4 875	5 464
<b>Långfristiga Skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	17	275 500	275 500	275 500	275 500
Skulder till Kils Kommun		6 100	750	-	-
Övriga skulder		7 732	7 719	7 732	7 719
Periodiserade anslutningsavgifter		977	-	-	-
		<b>290 309</b>	<b>283 969</b>	<b>283 232</b>	<b>283 219</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	17	1 500	9 000	1 500	9 000
Kortfristig låneskuld till Kils Kommun		150	150	-	-
Förskottsbetalda hyresintäkter		3 120	2 881	3 120	2 881
Förskottsbetalda avgiftsintäkter		30	338	-	-
Leverantörsskulder	13	6 405	7 575	3 267	6 406
Skulder koncernföretag		-	-	1	870
Skulder övriga bolag i kommunkoncern		2 173	2 591	2 131	2 472
Övriga kortfristiga skulder		2 661	1 617	2 502	1 405
Uppl. Kostnader, förutbetalda intäkter	18	4 792	4 051	3 704	3 301
Periodiserade anslutningsavgifter		108	-	-	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 939</b>	<b>28 203</b>	<b>16 225</b>	<b>26 335</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>373 934</u></b>	<b><u>373 609</u></b>	<b><u>359 426</u></b>	<b><u>368 437</u></b>
Ansvarsförbindelser	19	2 595	2 590	145	140
Företagsinteckning	19	2 800	2 800	-	-





# KASSAFLÖDESANALYS

Belopp, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	13-01-01 13-12-31	12-01-01 12-12-31	13-01-01 13-12-31	12-01-01 12-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	2 045	1 907	1 863	3 453
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	13 174	12 216	12 594	11 596
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>15 219</b>	<b>14 123</b>	<b>14 457</b>	<b>15 049</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-	-	-	-
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-3 555	-1 346	-74	-238
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	1 212	163	-2 610	160
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>12 876</b>	<b>12 940</b>	<b>11 773</b>	<b>14 971</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11 823	-49 303	-4 380	-47 631
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	110	4	-	4
Förvärv av finansiella tillgångar	-45	-	-45	-900
Försäljning av finansiella tillgångar	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-11 758</b>	<b>-49 299</b>	<b>-4 425</b>	<b>-48 527</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Förvärv av kortfristiga placeringar	-	-3 000	-	-3 000
Försäljning av kortfristiga placeringar	3 000	-	3 000	-
Ökning / nettoamortering av låneskulder	-2 137	36 904	-7 487	37 527
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-2 500
Aktieägartillskott	-	2 000	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>863</b>	<b>35 904</b>	<b>-4 487</b>	<b>32 027</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 981</b>	<b>-455</b>	<b>2 861</b>	<b>-1 529</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 342</b>	<b>4 797</b>	<b>3 252</b>	<b>4 781</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 323</b>	<b>4 342</b>	<b>6 113</b>	<b>3 252</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

### Betalda räntor och erhållen utdelning (kontantprincip)

Erhållen ränta	129	154	121	42
Erlagd ränta	-10 765	-9 331	-10 696	-9 299
	<b>-10 636</b>	<b>-9 177</b>	<b>-10 575</b>	<b>-9 257</b>

### Justering, poster som ej ingår i kassaflödet m m

Avskrivning av tillgångar	13 166	12 390	12 629	11 809
Resultat försäljn./utrang. av anl.tillgångar	803	167	742	128
Avsättningar till pensioner	95	93	95	93
Beräknad inkomstskatt	-890	-434	-872	-434
	<b>13 174</b>	<b>12 216</b>	<b>12 594</b>	<b>11 596</b>

### Likvida medel

Kassa och bank	6 323	4 342	6 113	3 252
----------------	-------	-------	-------	-------



## 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, uppskjuten skatt på uppskrivning av värde på fastigheter samt skattemässigt underskottsavdrag.

#### 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. Vid värderingen av fastigheterna tillämpas SABO:s rekommendation om nedskrivning av fastigheter 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 2010.

Tidigare nedskrivning från 2005 med 16,2 milj. kr har återförts i resultaträkningen. Nedskrivning på vårt hus på kvarteret Timmermannen om 3,5 milj. kr kvarstår. 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 78 % 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 och ytterligare uppskrivning över 2005 års nivå har inte genomförts.

#### Avskrivningsprinciper

På inventarier tillämpas fem års planenlig avskrivning. Avskrivning av fastigheter har gjorts enligt plan med en genomsnittlig avskrivning på fastigheter av 2,62 %.

#### 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 Internetutrustning 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 0,4 % av rörelseintäkterna och 0,7 % av inköpskostnaderna dotterbolaget.

↳



# BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

## Noter till resultaträkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
<b>NOT 1 NETTOOMSÄTTNING</b>				
<b>Hyresintäkter</b>				
Bostäder	45 336	41 580	45 336	41 580
Lokaler	17 542	17 049	17 658	17 049
Garage & P-platser	746	709	746	709
<b>Summa bruttohyror</b>	<b>63 624</b>	<b>59 338</b>	<b>63 740</b>	<b>59 338</b>
<b>Hyresbortfall</b>				
Bostäder	-857	-730	-857	-730
Lokaler	-133	-270	-133	-270
Garage & P-platser	-87	-106	-87	-106
<b>Summa hyresbortfall</b>	<b>-1 077</b>	<b>-1 106</b>	<b>-1 077</b>	<b>-1 106</b>
<b>Summa hyresintäkter netto</b>	<b>62 547</b>	<b>58 232</b>	<b>62 663</b>	<b>58 232</b>
Intäkter förvaltningsuppdrag	8 876	8 854	8 876	8 854
Övriga intäkter	4 392	5 236	1 778	1 763
<b>SUMMA NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>75 815</b>	<b>72 322</b>	<b>73 317</b>	<b>68 849</b>

## NOT 2 EXTERNA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Underhållskostnader	-9 962	-11 042	-9 962	-11 042
Taxekostnader	-13 763	-12 109	-13 763	-12 109
Övriga driftskostnader *	-9 548	-9 718	-8 699	-8 373
Kostnader förvaltningsuppdrag	-2 643	-2 697	-2 643	-2 697
Fastighetsskatt	-1 029	-796	-1 029	-796
<b>SUMMA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>-36 945</b>	<b>-36 362</b>	<b>-36 096</b>	<b>-35 017</b>
* Varav aukt. Revisors arvode	-69	-75	-63	-55

## NOT 3 PERSONALKOSTNADER

<b>SUMMA PERSONAL KOSTNADER*</b>	<b>-12 602</b>	<b>-12 087</b>	<b>-11 732</b>	<b>-10 811</b>
* Varav kostnader förvaltningsuppdrag	-6 215	-6 143	-6 215	-6 143



# BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

## NOT 4 MEDELANTALET ANSTÄLLDA, SJUKFRÅNVARO OCH KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNING

	2013	Varav	2012	Varav
	Antal	män	Antal	Män
Moderbolaget	25	24%	24	25%
Dotterbolaget	3	100%	3	100%
Koncernen totalt	28	32%	27	33%

### Sjukfrånvaro

	Total	Män	Kvinnor	Anställda 30 – 49 år	Anställda 50 år -
Moderbolaget, 2012-01-01-2012-12-31	1,5%	0,4%	1,8%	0,9%	4,9%
Moderbolaget, 2013-01-01-2013-12-31	2,2%	0,4%	2,8%	1,5%	2,7%

### Könsfördelning

	2013-12-31	2012-12-31
	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Styrelsen	40%	40%
Övriga ledande befattningshavare	25%	25%

## NOT 5 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2013		2012	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionsk.)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionsk.)
Moderföretaget	7 855	3 701*	7 386	3 551*
		(885)*		(935)*
Dotterföretaget	862	392*	876	401*
		(47)*		(98)*
Koncernen totalt	8 717	4 093*	8 262	3 952*
		(932)*		(1 033)*

\* Av koncernens och moderföretagets pensionskostnader avser 248 tkr (fg.år 254) verkställande direktören.

LS



# BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

## NOT 6 LÖNER MM FÖRDELAT MELLAN LEDNINGSPERSONAL OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

	2013		2012	
	Styrelse och VD	Övriga	Styrelse och VD	Övriga
Moderföretaget	762	7 093	657	6 222
Dotterföretaget	39	823	482	672
Koncernen totalt	801	7 916	1 139	6 894

## NOT 7 AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGS-TILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Byggnader	-12 526	-11 703	-12 526	- 11 703
Inventarier	-191	-274	-103	-106
Kabelnät	-364	-279	-	-
Data/tele, Internet, Kort/boxar	-85	-134	-	-
<b>SUMMA AVSKRIVNINGAR</b>	<b>-13 166</b>	<b>-12 390</b>	<b>-12 629</b>	<b>-11 809</b>

Värdering av bolagets fastigheter i enlighet med redovisningsprinciper har genomförts av en auktoriserad fastighetsvärderare i december 2010.

Se också NOT 10, Byggnader och Mark samt NOT 17, Eget Kapital.

## NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE POSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Räntekostnader på skulder till kreditinstitut	-10 761	-9 331	-10 693	- 9 299
Räntekostnader, övriga	-3	-	-3	-
<b>SUMMA RÄNTEKOSTNADER</b>	<b>-10 764</b>	<b>-9 331</b>	<b>-10 696</b>	<b>-9 299</b>

↳



# BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

## NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER, OBESKATTADE RESERVER

Avsättning till periodiseringsfond beskattningsår 2013

Koncernen		Moderbolaget	
2013	2012	2013	2012
-	-	1 000	-

## NOT 10 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT OCH UPPSKJUTEN SKATT

### Skatt på årets resultat

Aktuell skatt

Skatt hänförlig till koncernbidrag

Uppskjuten skatt

### SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Koncernen		Moderbolaget	
2013	2012	2013	2012
-890	-434	-872	-434
-	-	-	-657
364	1 766	589	1 766
<b>-526</b>	<b>1 332</b>	<b>-283</b>	<b>675</b>

### Årets uppskjutna skatt

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader och avsättning till periodiseringsfond

Koncernen		Moderbolaget	
2013	2012	2013	2012
364	1 766	589	1 766

### Temporära skillnader

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

### Uppskjuten skatt

#### Anläggningstillgångar

Skatte- avskrivningar mer/mindre än planmässig nedskrivning

Avsättning skattefordran angående skattefålla

Uppskrivning avsatt till uppskrivningsfond, se balansräkning, avsatt till skatter

#### S:a uppskjuten skatt anläggningstillgångar

Uppskjuten skatt avseende avsättning till periodiseringsfond

### SUMMA UPPSKJUTEN SKATT

Koncernen		Moderbolaget	
2013	2012	2013	2012
678	438	678	438
2 126	2 126	2 126	2 126
-7 679	-8 028	-7 679	-8 028
<b>-4 875</b>	<b>-5 464</b>	<b>-4 875</b>	<b>-5 464</b>
-225	-	-	-
<b>-5 100</b>	<b>-5 464</b>	<b>-4 875</b>	<b>-5 464</b>



# BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

## Noter till balansräkningen

### NOT 11 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Vid årets början				
Ackumulerade anskaffningsvärden	434 417	364 550	434 417	364 550
Ackumulerade uppskrivningar	36 493	38 080	36 493	38 080
Ackumulerade nedskrivningar	-3 500	-3 500	-3 500	-3 500
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	467 410	399 130	467 410	399 130
Nyanskaffning	4 148	70 125	4 148	70 125
Utrangering/avyttring	-1 155	-258	-1 155	-258
Avskrivning på uppskrivningar	-1 587	-1 587	-1 587	-1 587
	468 816	467 410	468 816	467 410
* Varav mark 10 040 tkr.				
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
Vid årets början	-107 970	-97 979	-107 970	-97 979
Utrangering/avyttring	413	126	413	126
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärden	-10 939	-10 117	-10 939	-10 117
	-118 496	-107 970	-118 496	-107 970
<b>PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>350 320</b>	<b>359 440</b>	<b>350 320</b>	<b>359 440</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Taxeringsvärden, byggnader (i Sverige)	243 482	243 741	243 482	243 741
Taxeringsvärden, mark (i Sverige)	44 317	44 006	44 420	44 006

### NOT 12 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	4 439	4 788	2 904	2 851
Nyanskaffning	409	254	232	180
Utrangering/avyttring	-393	-603	-	-127
	4 455	4 439	3 136	2 904
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-3 803	-4 126	-2 559	-2 580
Utrangering/avyttring	222	597	-	127
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-191	-274	-103	-106
	-3 772	-3 803	-2 662	-2 559
<b>PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>683</b>	<b>636</b>	<b>474</b>	<b>345</b>



# BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

## NOT 13 KABELNÄT

	Koncernen	
	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 851	6 587
Nyanskaffning	659	1 264
	<u>8 510</u>	<u>7 851</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 467	-4 187
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-364	-280
	<u>-4 831</u>	<u>-4 467</u>
<b>PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 679</b>	<b>3 384</b>

## Pågående nyanläggningar

	Koncernen	
	2013	2012
Pågående nyanläggningar i koncernen avser i sin helhet Kilvision AB's fiberutbyggnadsprojekt. Av koncernens kundfordringar per 2013-12-31 avser 3 038tkr Kilvisions fordringar på fiberföreringarna. Av koncernens leverantörsskulder per 2013-12-31 avser 2 974tkr material och arbetskostnader avseende pågående nyanläggningar och fiberföreningarnas föreningsfibernet.	6 913	305

## NOT 14 ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen	
	2013	2012
Data/tele, fastighetsövervakning, Internet		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	993	3 430
Nyanskaffning	-	28
Utrangering/ avyttring	-58	-2 465
	<u>935</u>	<u>993</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-673	-2 972
Utrangering/avyttring	58	2 432
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-85	-133
	<u>-700</u>	<u>-673</u>
<b>PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>235</b>	<b>320</b>

## NOT 15 SPECIFIKATION AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Kilvision AB, org. nr: 556495-8261, säte i: Kil, eget kapital: 1 000 tkr, resultat: 139 tkr, antal andelar: 10 000, andel i %: 100 %, bokfört värde: 1 400 tkr.

43





# BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

## NOT 16 EGET KAPITAL

		Koncernen		Moderbolaget	
		2013	2012	2013	2012
<b>BUNDET EGET KAPITAL</b>	<b>IB</b>	<b>50 396</b>	<b>51 565</b>	<b>50 396</b>	<b>51 565</b>
<b>Består av</b>					
Aktiekapital		2 500	2 500	2 500	2 500
Reservfond		21 000	21 000	21 000	21 000
Uppskrivningsfond		26 896	28 065	26 896	28 065
<b>Årets förändring bundet eget kapital</b>					
Eget kapitalandel i obeskattade reserver		800	-	-	-
Årets avskrivning på uppskrivning		-1 238	-1 169	-1 238	-1 169
<b>BUNDET EGET KAPITAL</b>	<b>UB</b>	<b>49 958</b>	<b>50 396</b>	<b>49 158</b>	<b>50 396</b>
<b>FRITT EGET KAPITAL</b>	<b>IB</b>	<b>1 940</b>	<b>-4 468</b>	<b>-614</b>	<b>-4 069</b>
Årets förändring av balanserad förlust		1 238	1 169	1 238	1 169
Lämnade koncernbidrag		-	-	-	-2 500
Skatteeffekt koncernbidrag		-	-	-	658
Aktieägartillskott		-	2 000	-	-
Årets avsättning till EK-del av OR		-800	-	-	-
Årets resultat		1 518	3 239	580	4 128
<b>FRITT EGET KAPITAL</b>	<b>UB</b>	<b>3 896</b>	<b>1 940</b>	<b>1 204</b>	<b>-614</b>
<b>EGET KAPITAL VID ÅRETS SLUT</b>		<b>53 854</b>	<b>52 336</b>	<b>50 362</b>	<b>49 782</b>

## NOT 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Kortfristiga skulder att amortera	1 500	9 000	1 500	9 000

För att uppnå effektiv och flexibel hantering av ränterisk i bolagets skuldportfölj används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal per 2013-12-31 uppgår till 185 Mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 6,56 år. Ränteswaparnas undervärde per 2013-12-31 uppgår till 10,9 Mkr.

### Nedan framgår bolagets förfalloprofil (inkl ränteswapar) avseende räntebindningen

Inom 1 år	10 000	39 500	10 000	39 500
Inom 1-2 år	-	10 000	-	10 000
Inom 2-4 år	-	-	-	-
Inom 4-9 år	267 000	175 000	267 000	175 000
Inom 9-10 år	-	60 000	-	60 000
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>277 000</b>	<b>284 500</b>	<b>277 000</b>	<b>284 500</b>



# BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖR- UTBETALDA INTÄKTER	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Upplupna räntekostnader	2 139	2 100	2 139	2 100
Övriga upplupna kostnader	2 653	1 951	1 565	1 201
<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 792</b>	<b>4 051</b>	<b>3 704</b>	<b>3 301</b>

## NOT 19 STÄLLDA SÄKERHETER TILL KREDIT- INSTITUT OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Fastigo:s skaderegleringsfond	145	140	145	140
Villkorade aktieägartillskott	2 450	2 450	-	-
Företagsinteckning	2 800	2 800	-	-

Kil 12/2 2014

Dick Carling  
Ordförande

Torbjörn Tuback  
Vice ordförande

Anders Dölerud

Rita Gunnarsson

Carola Nilsson

Greg Campbell  
VD

## REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 3/3 2014.

Linus Sandberg  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Kilsbostäder Aktiefbolag, org. nr 556506-8425

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kilsbostäder Aktiefbolag för år 2013.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkning-  
en och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kilsbostäder Aktiefbolag för år 2013.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiefbolagslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiefbolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 aktiefbolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 3 mars 2014

Linus Sandberg  
Auktoriserad revisor



## BILAGA 1

## BOSTADSLÄGENHETERNAS OCH LOKALERNAS ANTAL OCH YTA PER FASTIGHET 2013

Fastighet	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Lgh		Lokal		Garage	Carport	P-pl
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Antal	Antal
S:d 1:302	9	17	7			33	1841	1	45	10		
S:d 1:413	3	21	18	3		45	2949	2	45	10		
S:d 1:494	6	12	36			54	3750	1	136	12		10
S:d 1:529	31	80	33	9		153	9390	2	45			72
Lersätter 1:286	22	89	52	9	3	175	11204	17	1855			80
Kommunhuset 1	13	24	9			46	2419	20	5032	1		18
Smeden 13		34	1			35	1919	1	841	13		
Älgen 3, 10	2	8				10	583			6		
S:d 1:273						-		-				
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 14		33	18			51	2830	3	392			20
Hantverkaren	6	40	14	8		68	4583	1	100	23		20
Hantverkaren 2				1		1	134					
S:d 1:379			1			1	80					
Timmermannen		4	20	22		46	3714				46	
Timmermannen 12								2	380			
S:d 2:166		20				20	877	2	430			
Sannerud 1:129								2	539	2		2
S:d 1:529, Ravinv.								1	401			
S:d 2:166	18					18	639	1	406			10
Timmermannen 13								2	390			
Timmermannen 3						-		-				
Hovslagaren 17						-		-				
Kil Bagaren 8					1	1	130					
Kil Bagaren 9								1	230			
Kil Bagaren 6						-		-				
SUMMA	110	398	237	60	4	809	51017	61	11267	112	46	246



## BILAGA 2

### Nyckeltal fem års översikt, Kilsbostäder AB

<b>Resultaträkning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Hysesintäkter	64 325	59 338	56 807	56 077	56 837
Underhåll	9 962	11 042	10 175	11 233	11 035
Driftskostnad*	26 134	23 975	23 340	23 143	22 074
Fastigh.skatt	1 029	796	1 079	925	1 028
Avskrivn byggn o markanl	12 526	11 703	10 671	10 100	8 940
Rörelseresultat	12 860	11 212	9 273	21 711	6 568
Finansnetto	10 997	7 759	7 971	9 493	5 923
Res eft finansnetto	1 863	3 453	1 303	12 218	645
<b>Balansräkning *</b>					
Fastigheter	350 320	359 440	301 151	312 700	305 886
Summa tillgångar	359 426	368 437	330 139	324 593	313 631
Långfristiga skulder	283 232	283 219	252 692	252 635	254 925
Eget kapital	50 362	48 214	46 576	46 442	36 584
Kassalikviditet %	44	27	28	72	46
<b>Finansiering *</b>					
Soliditet i %	14,0	13,5	14,4	14,3	11,7
Räntetäckningsgrad	2,7	3,8	4,3	3,4	5,4
Skuldsättningsgrad	5,5	5,7	5,2	5,3	6,8
Räntebidrag	-	-	54	203	314
<b>Fastigheter *</b>					
Antal lägenheter	809	812	760	767	767
Lägenhetsyta	51 017	51 131	48 167	48 591	48 591
Lokalyta	11 267	10 514	10 122	9 638	9 638
Fastighetsinvesteringar	4 148	70 215	710	3 909	9 718
<b>Personal</b>					
Medelantal anställda	25	24	24	27	30
Löner och andra ers.	7 855	7 386	6 879	7 518	7 911
<b>Lönsamhet *</b>					
Direktavkastning tot kapital %	8	10	11	10	11
Räntabilitet på eget kapital %	3,6	6,3	2,4		1,5
<b>Förvaltning</b>					
Hysesbortfall i % lgh	1,9	1,7	1,5	2,1	3,2
Hysesbortfall i % lokaler	0,7	1,6	2,7	2,7	5,5
Underhållskostnad kr/kvm (lgh+lokaler)	195	229	211	231	227
Omflyttning i % inkl byten	18,9	20,1	20,4	18,1	26,4



## BILAGA 2

### 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).