

# Kilsbostäder AB



Årsredovisning 2007





# ÅRSREDOVISNING

**KILSBOSTÄDER AB**  
Org nr 556506-8425

## Räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Kilsbostäder AB, får härmed avge följande redovisning för verksamheten under år 2007, Kilsbostäder AB:s 13:e räkenskapsår:

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5-6
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Bokslutskommentarer & Noter	9-17
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)  
 Peter Åberg (s)  
 Göran Käld (kd)

## Revisorer:

Ordinarie

Caroline Depui, auktoriserad revisor, KPMG, Karlstad.  
 Roland, lekmannarevisor, utsedd av kommunfullmäktige.

Ersättare

Anders Näslund, auktoriserad revisor, KPMG, Karlstad.

Göran Sjödén, lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige. Skedde

## Organisationstillhörighet

Kilsbostäder AB är medlem i Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (FASTIGO), Sveriges Allmän nyttiga 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 2007 genomfördes reparations- och underhållsarbeten av lägenheter för 6 700 tkr och lokaler för 804 tkr. Planerat underhåll av lägenheterna utgjorde 3 452 tkr och reparationer 2 200 tkr. Större projekt under året:

- ❖ Nybyggnation i kvarteret Timmermannen av 23 lägenheter med inflyttning 1 juli 2007.
- ❖ Om- och tillbyggnad av gruppboendet Karlslund. Inflyttning nov 2007 samt feb 2008.

## Efterfrågan

Antalet tomma lägenheter har under år 2007 varit i genomsnitt 13 per månad mot i genomsnitt 20 stycken under 2006. Lediga lokaler för i huvudsak kontorsändamål uppgick vid årsskiftet till 417 m<sup>2</sup> (f g år 350 m<sup>2</sup>).



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Omflyttningar

Under 2007 har 211 hyresgäster valt att avflytta vilket resulterar i att avflyttningsstatistiken för året utgör 24,7 % lägenhetsbeståndet. Jämfört med föregående år är detta en liten förbättring då motsvarande siffra var 25 %. De senaste fyra åren har den genomsnittliga flyttningsfrekvensen legat på 24,8 %

## Förvaltningsuppdrag

Från 1 januari 2005 har Kilsbostäder AB avtal om förvaltningsuppdrag för Kils kommun och Hantverkshuset i Kil AB. Uppdragen omfattar del av ekonomiadministration och skötsel av merparten av kommunens fastighetsbestånd samt del av skötseln av Hantverkshusets bestånd. Uppdraget omfattar även all lokalvård i av kommunen hyrda och ägda lokaler. Dessutom levererar vi lokalvård till andra kommunala bolag. Under första halvan av 2008 kommer förvaltning och fyra personer att återgå till kommunen. Det som kommer att fortlöpa är lokalvårdsuppdraget.

## EKONOMI

Hyran på bostäder höjdes med 1,99 % från 1/1 2007 efter förhandling med Hyresgästföreningen och ökar med 1,94 % från och med 1/1 2008. På lokaler har hyran höjts dels med index och dels med 3 % beroende på kontraktsvillkor. Driftnettot ökade med 1 861 tkr i jämförelse med föregående år.

Finansnettot har förbättrats med 5 029 tkr jämfört med föregående år. Vakanserna kan betecknas som normala de fem senaste åren. Vid årsskiftet hade vi 20 vakanta lägenheter, av vilket 6 stycken inte är tillgängliga för uthyrning av olika anledningar. Vi anser att vi har en rimlig balans mellan efterfrågan och utbud på hyresmarknaden i kommunen.

## Ned- och uppskrivning

Vi har följt gällande redovisningsprinciper för ned- och uppskrivning av fastigheter med

värdering till nyttovärdet som var framtaget av en extern konsult

## Kilvision AB

Kilvision AB redovisar vinst med 19 tkr. Ökade intäkter bl. a. i form av anslutningsavgifter för kabel-TV och fibernät har bidragit till detta.

## Prognos 2008

Förändringar i vår omvärld fortsätter att ställa krav på att vi kontinuerligt anpassar oss och målmedvetet arbetar för att öka effektivitet och service nivåer. Behov av stora underhålls- och ROT-åtgärder inom bostadsbeståndet kommer att finnas för år 2008 och åren framåt. En genomgripande ROT-renovering kommer under våren 2008 att påbörjas på området Gränderna omfattande totalt 206 lägenheter. I första fasen berörs fyra huskroppar (81 lägenheter). Badrum och stammar kommer att 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 kommer att installeras. Dessutom kommer termostater att installeras på samtliga radiatorer. Övriga stora planer under 2008 är att fortsätta med energieffektivisering och energideklarationer.

Försäljning av fem stycken fastigheter med 82 lägenheter har påbörjats, Kilslund 1:22, Kilslund 1:23, Renen 8 och 9 samt Bollgatan 3-5. Försäljningsavtal har undertecknats med likvid på 43,75 Mkr och affären beräknas äga rum april 2008. Vi kommer istället att lägga fokus på övriga fastigheter i form av ökade underhållsinsatser samt att minska lånestocken.

Arbetet under 2008 kommer att präglas av rotrenovering på gränderna och en fortsatt ökning på förebyggande underhåll. Det kommer även att läggas en stor vikt vid energieffektivisering, där det finns mycket pengar att tjäna. Innan året är slut så ska en energideklaration upprättas.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## RESULTATDISPOSITION

### KONCERNEN

#### **Disposition 2007**

Någon avsättning till bundna reserver föreslås inte.

### MODERBOLAGET

#### **Disposition 2007**

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad förlust - 24 336 953,90 kr.

Årets vinst 552 903,16 kr.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Balanserad förlust och årets vinst, sammantaget -23 784 050,74 kr, balanseras i ny räkning.

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



# RESULTATRÄKNING

Resultaträkning	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2007	2006	2007	2006
Belopp, tkr					
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	1	<u>72 611</u>	<u>68 822</u>	<u>69 695</u>	<u>65 618</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Externa kostnader	2	-33 247	-32 386	-33 006	-31 914
Personalkostnader	3, 4, 5, 6	-18 161	-18 309	-16 417	-16 565
Avskrivningar	7	-11 064	-9 555	-10 237	-8 743
Nedskrivning		<u>0</u>	<u>-3 500</u>	<u>0</u>	<u>-3 500</u>
<b>Summa rörelsens Kostnader</b>		<b>-62 472</b>	<b>-63 750</b>	<b>-59 660</b>	<b>-60 722</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 141</b>	<b>5 072</b>	<b>10 037</b>	<b>4 896</b>
<b>Finansiella investeringar</b>					
Ränteintäkter	8	508	336	501	333
Räntebidrag		458	752	458	752
Räntekostnader	9	<u>-11 001</u>	<u>-11 007</u>	<u>-10 909</u>	<u>-10 922</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-10 035</b>	<b>-9 919</b>	<b>-9 950</b>	<b>-9 837</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>104</b>	<b>-4 847</b>	<b>85</b>	<b>-4 941</b>
Skatt på årets resultat	10	<u>468</u>	<u>1 566</u>	<u>468</u>	<u>1 566</u>
<b>Året resultat</b>		<b><u>572</u></b>	<b><u>-3 281</u></b>	<b><u>553</u></b>	<b><u>-3 375</u></b>



# BALANSRÄKNING

Balansräkning	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Belopp, tkr					
<b>Tillgångar</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader och Mark	11	339 053	319 321	339 053	319 321
Inventarier	12	987	1 183	612	816
Kabelnät	13	2 171	2 099		
Övriga Anläggningstillgångar	13	480	804		
Pågående Nyanläggningar	14	9 710	15 931	9 322	15 667
		<u>352 401</u>	<u>339 338</u>	<u>348 987</u>	<u>335 804</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>					
Aktier och andelar i dotterföretag	15			500	500
Långfristig fordran, lån dotterbolag	16				110
Andra långfristiga fordringar		158	127	144	127
		<u>158</u>	<u>127</u>	<u>644</u>	<u>737</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>352 559</b>	<b>339 465</b>	<b>349 631</b>	<b>336 541</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Varulager	17	96	162		
Hyses- och kundfordringar		1 116	1054	964	744
Avgiftsfordringar		14	13		
Kortfristig fordran, lån dotterbolag	16			110	220
Övriga fordringar		3 078	795	2 928	884
Förutbetalda kostnader, uppl. intäkter	18	1 076	1 877	1 322	1 598
		<u>5 380</u>	<u>3 901</u>	<u>5 324</u>	<u>3 446</u>
Kassa och bank		<u>10 563</u>	<u>14 130</u>	<u>10 408</u>	<u>13 534</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 943</b>	<b>18 031</b>	<b>15 732</b>	<b>16 980</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>368 502</u></b>	<b><u>357 496</u></b>	<b><u>365 363</u></b>	<b><u>353 521</u></b>



# BALANSRÄKNING

Forts.	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
<b>Eget Kapital och skulder</b>					
Belopp, tkr					
<b>Eget kapital</b>	10, 19				
<u>Bundet eget kapital</u>					
Aktiekapital (2500 aktier á nom. 1000 sek.)		2 500	2 500	2 500	2 500
Uppskrivningsfond		31 987	33 130	31 987	33 130
Reservfond inkl. konsolideringsfond		<u>21 000</u>	<u>21 000</u>	<u>21 000</u>	<u>21 000</u>
		55 487	56 630	55 487	56 630
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat		-23 409	-21 269	-23 195	-20 961
Årets resultat		<u>572</u>	<u>-3 281</u>	<u>553</u>	<u>-3 375</u>
		-22 837	-24 550	-22 642	-24 336
<b>Summa eget kapital</b>		32 650	32 080	32 845	32 294
<b>Avsättningar</b>					
Avsatt till pensioner		2 646	2 596	2 646	2 596
Avsatt till skatter	10	7 013	7 483	7 013	7 483
<b>Långfristiga Skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	20, 22	289 500	290 457	289 500	288 457
Övriga skulder		<u>9 095</u>	<u>3 468</u>	<u>7 595</u>	<u>3 468</u>
		298 595	293 925	297 095	291 925
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	20	6 682	1 672	6 682	1 172
Förskottsbetalda hyresintäkter		1 663	2 125	1 663	2 125
Förskottsbetalda avgiftsintäkter		552	565		
Leverantörsskulder		7 774	8 071	7 019	7 967
Skulder till koncernföretag	16	487		402	
Övriga kortfristiga skulder		1 999	2 308	1 779	1 543
Uppl. Kostnader, förutbetalda intäkter	21	<u>8 441</u>	<u>6 671</u>	<u>8 219</u>	<u>6 416</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		27 598	21 412	25 764	19 223
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>368 502</u>	<u>357 496</u>	<u>365 363</u>	<u>353 521</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	22				
Fastighetsinteckning			1 042		1 042
Borgensförbindelser		214	212	214	212





# KASSAFLÖDESANALYS

Belopp, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	07-01-01 07-12-31	06-01-01 -06-12-31	07-01-01 07-12-31	06-01-01 -06-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	104	-4 847	85	-4 941
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	10 965	13 096	10 138	12 284
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	11 069	8 249	10 223	7 343
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 479	175	-1 988	80
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	1 176	4 892	1 031	3 847
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	10 766	13 316	9 266	11 270
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-24 131	-28 467	-23 424	-27 609
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	149	1	149	1
Förvärv av finansiella tillgångar	-31	-23	-17	-23
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-24 013	-28 489	-23 292	-27 631
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Minskning / nettoamortering av lånefordringar			220	220
Ökning / nettoamortering av låneskulder	9 680	16 577	10 680	17 077
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	9 680	16 577	10 900	17 297
<b>Årets kassaflöde</b>	-3 567	1 404	-3 126	936
<b>Likvida medel vid årets början</b>	14 130	12 726	13 534	12 598
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	10 563	14 130	10 408	13 534

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

### Betalda räntor och erhållen utdelning (kontantprincip)

Erhållen ränta	508	1 055	501	1 052
Erlagd ränta	-11 001	-10 010	-10 909	-9 925
	-10 493	-8 955	-10 408	-8 873

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

Av- och nedskrivningar av tillgångar	11 064	13 055	10 237	12 243
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-149	-1	-149	-1
Avsättningar till pensioner	50	42	50	42
	10 965	13 096	10 138	12 284

### Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassa och bank	10 563	14 130	10 408	13 534
	10 563	14 130	10 408	13 534



## 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.

Ränta aktiveras under byggtiden på internfinansierade byggprojekt. Dock ej vid ombyggnad där hyresgästerna kan bo kvar eller vid ringa projektkostnader. Kostnader för reparations- och underhållsåtgärder för vilka statligt räntestöd erhålls läggs till avskrivningsunderlaget för fastighet.

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 30,1 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 72% 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 1,65 % 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 2,7%.



# 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 0,7 % av rörelseintäkterna och 4,6 % av inköpskostnaderna dotterbolaget.

## Noter till resultaträkningen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
<b>NOT 1 NETTOOMSÄTTNING</b>				
Grundhyror för bostäder	44 658	42 890	44 658	42 890
Grundhyror för lokaler	11 961	10 897	12 076	10 968
Grundhyror för garage	289	287	289	287
Grundhyror för p-platser	257	253	257	253
Övriga hyresintäkter	20	49	20	49
<b>SUMMA BRUTTOHYROR</b>	<b>57 185</b>	<b>54 376</b>	<b>57 300</b>	<b>54 447</b>
Avgifter för värme och varmvatten	933	894	933	894
<b>AVGÅR HYRESBORTFALL</b>				
Hyresbortfall för outhyrda bostäder	-1 409	-1 555	-1 409	-1 555
Hyresbortfall för outhyrda lokaler	-322	-443	-322	-443
Hyresbortfall för outhyrda garage	-8	-11	-8	-11
Hyresbortfall för outhyrda p-platser	-88	-93	-88	-93
Hyresbortfall pga reparation, lägenheter	-15	0	-15	
<b>SUMMA HYRESBORTFALL</b>	<b>-1 842</b>	<b>-2 102</b>	<b>-1 842</b>	<b>-2 102</b>
<b>SUMMA HYRESINTÄKTER NETTO</b>	<b>56 276</b>	<b>53 168</b>	<b>56 391</b>	<b>53 239</b>
Avgiftsintäkter	3 031	3 221		
Intäkter förvaltningsuppdrag	11 480	11 595	11 480	11 595
Övriga intäkter	1 824	838	1 824	784
<b>SUMMA NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>72 611</b>	<b>68 822</b>	<b>69 695</b>	<b>65 618</b>



# BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

## NOT 2 EXTERNA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Underhållskostnader	-7 505	-7 067	-7 505	-7 067
Driftskostnader *	-22 460	-22 487	-22 219	-22 015
Kostnader förvaltningsuppdrag	-2 029	-1 833	-2 029	-1 833
Fastighetsskatt	-1 253	-999	-1 253	-999
<b>SUMMA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>-33 247</b>	<b>-32 386</b>	<b>33 006</b>	<b>-31 914</b>
* Varav:				
* aukt. revisors arvode	89	68	57	43
* aukt. revisors konsultarvode	0	7	0	7
* engångskostnad för avbrutet nybyggnadsprojekt	0	-443	0	-443

## NOT 3 PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader*	-18 161	-18 309	-16 417	-16 565
<b>SUMMA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>-18161</b>	<b>-18 309</b>	<b>-16 417</b>	<b>-16 565</b>
* Varav kostnader förvaltningsuppdrag	-9 686	-10 296	-9 686	-10 296

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

	2007	Varav	2006	Varav
	Antal	män	antal	män
Moderföretaget	40	34%	43	34%
Dotterföretaget	3	100%	4	100%
Koncernen totalt	43	38%	47	40%

### Sjukfrånvaro

	Total	Män	Kvinnor	Anställda 30 - 49år	Anställda 50 år -
Moderföretaget, 2006-01-01 - 2006-12-31	11,4%	9,4%	12,6%	19,8%	6,9%
Moderföretaget, 2007-01-01 - 2007-12-31	8,1%	7,9%	8,2%	5,7%	2,4%

### Könsfördelning

	2007-12-31	2006-12-31
	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Styrelsen	0,0%	0,0%
Övriga ledande befattningshavare	25,0%	20,0%



# BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

## NOT 5 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2007		2006	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionsk.)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionsk.)
Moderföretaget	11 036	5 511 *	10 805	4 957
		(1 361)*		(955)*
Dotterföretaget	1 132	616	1 214	677
		(241)		(276)
Koncernen totalt			12 019	5 634
		(1 602)*		(1231)*

\* Av koncernens och moderföretagets pensionskostnader avser 260 ( fg.år 33) tkr verkställande direktörer.

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

	2007		2006	
	Styrelse och VD	Övriga	Styrelse och VD	Övriga
Moderföretaget	622	11 045	509	10 296
Dotterföretaget	71	1 036	30	1 184
Koncernen totalt	693	12 081	539	11 480

## NOT 7 AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Byggnader	-9 960	-8 309	-9 960	-8 309
Inventarier	-386	-543	-277	-434
Kabelnät	-242	-232		
Data/tele, fastighetsövervakning	-476	-471		
<b>SUMMA AVSKRIVNINGAR</b>	<b>-11 064</b>	<b>-9 555</b>	<b>-10 237</b>	<b>-8 743</b>

## NOT 8 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE POSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Ränteintäkter, övriga	508	336	501	333
<b>SUMMA RÄNTEINTÄKTER</b>	<b>508</b>	<b>336</b>	<b>501</b>	<b>333</b>



# BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
<b>NOT 9 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE POSTER</b>				
Räntekostnader på skulder till kreditinstitut	-10 989	-11 007	-10 897	-10 921
Räntekostnader, övriga	-12		-12	-1
<b>SUMMA RÄNTEKOSTNADER</b>	<b>-11 001</b>	<b>-11 007</b>	<b>-10 909</b>	<b>-10 922</b>

## NOT 10 UPPSKJUTEN SKATT

### Årets uppskjutna skatt

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	<b>468</b>	<b>1566</b>	<b>468</b>	<b>1566</b>
--	------------	-------------	------------	-------------

### Temporära skillnader

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjuten skatt :

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Anläggningstillgångar				
Skatte- avskrivningar mindre än planmässiga p g a nedskrivning av fastigheter	5 427	5 401	5 427	5 401
Uppskrivning avsatt till uppskrivningsfond, se balansräkning, avsatt till skatter	-12 440	-12 884	-12 440	-12 884
<b>SUMMA UPPSKJUTEN SKATT</b>	<b>-7013</b>	<b>-7483</b>	<b>-7013</b>	<b>-7483</b>

## Noter till balansräkningen.

## NOT 11 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Vid årets början				
Ackumulerade anskaffningsvärden	368 778	338 417	368 778	338 417
Ackumulerade uppskrivningar	46 013	47 600	46 013	47 600
Ackumulerade nedskrivningar	-33 600	-30 100	-33 600	-30 100
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	381 191	355 917	381 191	355 917
Nyanskaffning	29 746	30 770	29 746	30 770
Utrangering/avyttring	-408	-409	-408	-409
Nedskrivningar	-0	-3 500	0	-3 500
Avskrivning på uppskrivningar	-1 587	-1 587	-1 587	-1 587
	408 942	381 191	408 942	381 191

\* Varav mark 13723 tkr.



# BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
Vid årets början	-61 870	-53 935	-61 870	-53 935
Utrangering/avyttring	408	409	408	409
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärden	-8 426	-8 344	-8 426	-8 344
	-69 888	-61 870	-69 888	-61 870
<b>PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>339 054</b>	<b>319 321</b>	<b>339 054</b>	<b>319 321</b>

Taxeringsvärden, byggnader	( i Sverige )	210 100	135 340	210 100	135 340
Taxeringsvärden, mark	( i Sverige )	38 894	28 920	38 894	28 920

## NOT 12 INVENTARIER , VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Ackumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början		6 694	6 152	5 157	5 006
Nyanskaffning		282	612	164	221
Utrangering/avyttring		-2326	-70	-2 214	-70
		4 650	6 694	3 107	5 157
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Vid årets början		-5 511	-5 074	-4 341	-4 013
Utrangering/avyttring		2 173	70	2 062	70
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden		-325	-507	-216	-398
		-3 663	-5 511	-2 495	-4 341
<b>PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>		<b>987</b>	<b>1 183</b>	<b>612</b>	<b>816</b>

## NOT 13 KABELNÄT

Ackumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början		4 934	4 701		
Nyanskaffning		314	233		
		5 248	4 934		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Vid årets början		-2 835	- 2 605		
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden		-242	-230		
		-3 077	-2 835		
<b>PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>		<b>2 171</b>	<b>2 099</b>		



## BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

### ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Data/tele, fastighetsövervakning, Internet

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Utrangering/avyttring

Nyanskaffning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
	5 217	5 150		
	0	0		
	153	67		
	<u>5 370</u>	<u>5 217</u>		

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Utrangering/avyttring

Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden

	-4 413	-3 940
		0
	-477	-473
	<u>-4 890</u>	<u>-4 413</u>

**PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT**

**480 804**

### NOT 14 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ny och tillbyggnad karlslund 2007

Nybyggnation Timmermannen 2 2006

**9 710 15 931 9 322 15 667**

### NOT 15 SPECIFIKATION AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Kilvision AB, org. nr: 556495-8261, säte i: Kil, eget kapital: 305 tkr, resultat: 19 tkr,

antal andelar: 1000, andel i %: 100 %, bokfört värde: 500 tkr.

### NOT 16 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Långfristig fordran, lån

Kortfristig fordran

Kortfristig fordran, ej lån

	0	110
	110	220
		<u>112</u>

### NOT 17 VARULAGER

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

**96 162**





# BOKSLUTSKOMMENTARER & NOTER

## NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Upplupna räntebidrag	61	124	61	124
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 015	1 753	1 261	1 474
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 076</b>	<b>1 877</b>	<b>1 322</b>	<b>1 598</b>

## NOT 19 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	33 130	34 272	33 130	34 272
Årets avskrivning på uppskrivning	-1 143	- 1 142	- 1 143	-1 142
Balanserad förlust	-23 409	-21 269	-23 195	-20 961
Årets resultat	574	-3 281	555	-3 375
<b>EGET KAPITAL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>32 652</b>	<b>32 080</b>	<b>32 847</b>	<b>32 294</b>

## NOT 20 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Kortfristiga skulder att amortera	6 682	1 172	6 682	1 172
Förfallotidpunkt, 1 - 5 år från balansdagen	249 500	290 457	249 500	288 457
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	40 000	0	40 000	0
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>289 500</b>	<b>290 457</b>	<b>289 500</b>	<b>288 457</b>

## NOT 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	5 903	3 703	5 903	3 703
Övriga upplupna kostnader	4 753	2 968	3 979	2 713
<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER VID ÅRETS SLUT</b>	<b>10 656</b>	<b>6 671</b>	<b>9 882</b>	<b>6 416</b>



## BOKSLUTSKOMMENTARER &amp; NOTER

Not 22 STÄLLDA SÄKERHETER TILL KREDIT-  
INSTITUT OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Fastighetsinteckningar	0	1 042	0	1 042
Fastigo:s skaderegleringsfond	214	212	214	212

Kil 28/2 2008

Dick Carling  
Ordförande

Torbjörn Tuback  
Vice ordförande

Anders Dölerud

Peter Åberg

Göran Kälde

Greg Campbell  
VD

## REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 3/3 2008.

Caroline Depui  
Auktoriserad revisor



## BILAGA 1

## BOSTADSLÄGENHETERNAS ANTAL OCH YTA PER FASTIGHET

2007

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	Antal
S:d 1:302	9	18	6			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	42	1057		102	
Kommunhuset 1	13	23	9	1		46	2418	20	5021		18	
Smeden 13		34	1			35	1919	1	841	13		
Älgen 3, 10	2	8				10	590			6		
S:d 1:273						0	0					
Älgen 5		5	12	6		23	1811	1		14	6	
S:d 1:858		3	13	2		18	1404	1		10	8	
Karsbol 1:50		8	3			11	759			10		
Smeden 3, 13, 15	4		4			8	504					
Lersätter 1:373		2	3			5	354				5	
Renen 8	1	1	1	2		5	405	1	46	2		
Hantverkaren	6	40	14	8		68	4583			22	21	
Timmermannen 2		2	10	11		23	1857					
Timmermannen 1		2	10	11		23	1857					
Kilslund 1:23		8	16	12		36	2918			36		
Timmermannen 12								3	380			
S:d 2:166		14				14	663	2	270			
Renen 9		4				4	240					
Sannerud 1:129								2	607	2		
Kilslund 1:22			20	12		32	2629				32	
Timmermannen 11												
S:d 2:166	18					18	639	1	406		10	
Timmermannen 13								2	390			
Hovslagaren 17												
Smeden 14				1		1	117					
SUMMA:	125	379	274	90	3	871	56733	82	9294	145	37	247



## Nyckeltal fem års översikt, Kilsbostäder AB

Resultaträkning	2007	2006	2005	2004	2003
Hysesintäkter	56391	55341	53729	53890	52241
Underhåll	7505	7062	7982	7996	5811
Driftskostnad*	22217	20919	18236	18859	19073
Fastigh.skatte	1253	999	970	970	997
Avskrivn byggn o markanl	10013	8309	7901	6779	6312
Rörelseresultat	10037	4896	-18125	12287	13138
Finansnetto	9950	9837	10200	11495	12470
Res eft finansnetto	87	-4941	-28325	792	668
<b>Balansräkning *</b>					
Fastigheter	338570	319321	301982	283436	280865
Summa tillgångar	364878	353521	339082	294571	295699
Långfristiga skulder	297068	291925	274456	250958	253043
Eget kapital	32 847	32294	36811	22302	21429
Kassalikviditet %	61	88	102	47	95
<b>Finansiering *</b>					
Soliditet i %	9,0	9,1	10,9	7,6	7,2
Räntetäckningsgrad	3,8	1,67	1,91	1,64	1,55
Skuldsättningsgrad	9,1	9,1	7,5	11	12
Räntebidrag	458	752	636	808	758
<b>Fastigheter *</b>					
Antal lägenheter	871	856	835	833	865
Lägenhetsyta	56733	55116	53436	53670	55070
Lokalyta	9294	9329	9329	9907	10255
Fastighetsinvesteringar	29746	27388	26363	11344	8691
<b>Personal</b>					
Medelantal anställda	40	43	45	21	21
Löner och andra ers.	11036	10805	10943	5447	5538
<b>Lönsamhet *</b>					
Direktavkastning tot kapital %	11	6	6	6,6	6,7
Räntabilitet på eget kapital %	0,2	-4,4	4,8	3,5	3,1
<b>Förvaltning</b>					
Hysesbortfall i % lgh	3,2	3,6	2,4	1,8	1,3
Hysesbortfall i % lokaler	2,7	3,7	4,5	4	4
Underhållskostnad kr/kvm (lgh+lokaler)	114	112	127	77	43
Omflyttning i % inkl byten	24,3	25	25	25,4	23,6



## DEFINITIONER

### Definitioner:

#### **Resultaträkning**

*Driftkostnad* – Justerad för jämförelsestörande poster.

#### **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* –  $\text{Räntebärande skulder} / \text{eget kapital}$ .

#### **Lönsamhet**

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

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

Till bolagsstämman i  
Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

## Granskningsrapport för år 2007

Jag har granskat bolagets verksamhet för år 2007. 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. 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 3 mars 2008



Roland Olsson  
*Lekmannarevisor*





## 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 2007. 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.

Kil den 3 mars 2008

Caroline Depui  
Auktoriserad revisor