




Årsredovisning 2023



Karlstads Bostads AB äger och förvaltar drygt 7 800 lägenheter, studentboenden, servicehus och lokaler. Företaget grundades 1942 och har genom åren haft en aktiv roll i Karlstads utveckling, bland annat genom omfattande bostadsproduktion. KBAB ägs av Karlstads kommun genom koncernen Karlstads Stadshus AB.

På bilden syns ett av våra nya hus på Hagaborg. Av de 78 lägenheterna färdigställdes 29 stycken under året. Resterande lägenheter färdigställs under april 2024.



Innehåll

4	VD har ordet
5	Kort om KBAB
6	Styrelseordförande om året som gått
7	Förvaltningsberättelse
8	Hållbarhetsrapport
10	- <i>Personal</i>
11	- <i>Respekt för mänskliga rättigheter</i>
14	- <i>Sociala förhållanden</i>
18	- <i>Motverkande av korruption</i>
19	- <i>Miljö</i>
22	Nybyggnation
24	Vår förvaltning
27	Intern kvalitet
28	Ekonomi
31	Resultaträkning
32	Balansräkning
34	Kassaflödesanalys
35	Noter
48	Nyckeltal

Karlstads Bostads AB KBAB.SE

Huvudkontor: Packhusallén 19
KBAB@karlstad.se | 054-540 76 00
Box 1505, 651 21 Karlstad
Org.nr: 556041-7916
Producerad av: KBAB



2023 - ett händelserikt år

Vi har lagt 2023 bakom oss, och det har blivit dags att summera året som gått.

Inför det nya året hade vi förberett oss för utmaningar såsom hög inflation, ökade kostnader för energi, stigande räntor, skenande byggpriser och en orolig omvärld med ett fortsatt pågående krig i Europa. Tack vare goda förberedelser och ett hårt arbete kan jag nu summera ytterligare ett bra år för bolaget trots att det har varit ett utmanande år på många sätt. Kanske det mest utmanande under mina åtta år som VD.

Många stora frågor rör sig på agendan; Klimatförändringar och hållbarhet, digitalisering och teknologisk utveckling och en åldrande befolkning för att nämna några.

Att fortsätta arbeta mot en hållbar och klimatneutral framtid är en självklarhet, med teknologiska framsteg och digitalisering kommer många möjligheter, men även utmaningar när det gäller att skydda information, förebygga cyberattacker och främja digital kompetens hos oss som medarbetare såväl som våra kunder.

Sveriges åldrande befolkning innebär utmaningar för oss som bostadsbolag, hur skapar vi ett fungerande, tryggt boende hos den allt äldre befolkningen.

En av de viktigaste framgångsfaktorerna under det oroliga året har varit just möjligheten att erbjuda trygga och hållbara bostäder. KBAB har fortsatt satsa på underhåll och renovering av befintliga fastigheter men även genom att investera i grönområden, lekplatser och gemensamma utrymmen. På det sättet skapar vi trivsamma miljöer som inbjuder till möten. Genom samarbeten med andra förvaltningar, förenings- och näringslivet har vi kunnat erbjuda samvaro och många trygghetsskapande aktiviteter.

Under 2023 har KBAB även fortsatt att investera i nyproduktion, både bostäder och lokaler i form av en ny förskola.

Vi har fortsatt säkra upp bemanningen både med teknisk kompetens såväl som inom stödfunktioner.

Vi har haft anledning att fira framgångar och årsdagar, genomfört projekt som ökat och förbättrat våra digitala tjänster och inte minst, träffat många av våra hyresgäster i genomförda hyresgästaktiviteter.

Jag vill tacka medarbetare, styrelse, ägare och andra samarbetspartners för alltid ett lika gott engagemang och samarbete!

Carin Skarman

VD Karlstads Bostads AB

Kort om KBAB 2023

Soliditet:
35%

1,4%
Vakansgrad bostäder.

Antal förmedlade
lägenhetskontrakt
via bostadskön:
990

37 Återtagna lägenheter
från olovlig andra-
handsuthyrning.

Antal lägenheter:
7 817 st

Vi investerar för
250
miljoner kronor.

Antal lokaler:
191 st

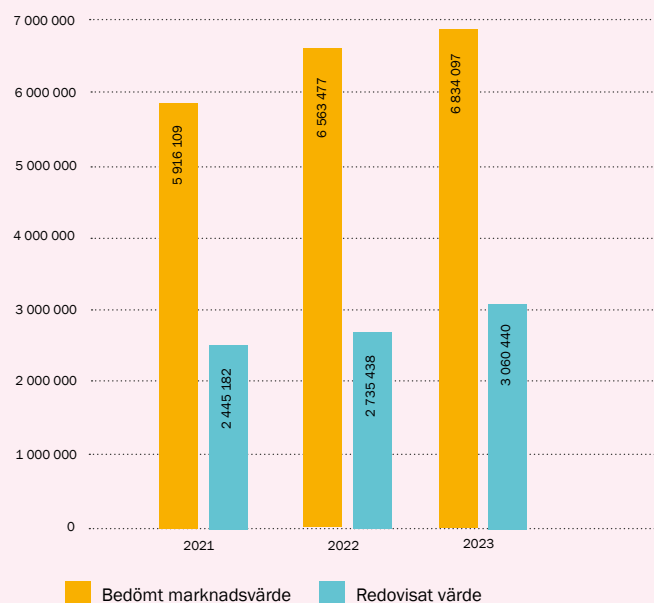
1 623
kundaktiviteter
under året.

Vi reparerar och
underhåller våra
fastigheter för
91
miljoner.

Snitttid i kö för en lägenhet:
4,2 år

Andel digitalt signerade
lägenhetsavtal:
95 %

Fastighetsvärde, tkr



Ett år kantant av utmaningar

Efter bolagsstämman i april så startade vårt fyraåriga mandat som styrelseledamöter i Karlstads Bostads AB. Vi var förhållandevis många nya som fått förtroendet men jag tror alla kände sig trygga i att KBAB är ett välskött bolag med en trygg ekonomisk grund att vila på.

Molnen hopade sig dock vid horisonten med besked om att investeringsbidraget tas bort. Hög inflation med ökade kostnader för energi och drivmedel skapade ganska snabbt räntekostnader som ökade dramatiskt. I den situationen kände vi stor tacksamhet för att våra ägare, bolagets ledning och tidigare styrelse byggt den trygga ekonomiska grunden.

Det har inneburit att KBAB under verksamhetsåret i stort följer den plan som tidigare tagits vad gäller nybyggnation och underhåll. Vi har färdigställt våra första hus med trästomme, en i många avseenden lärorik process.

Bostadssektorn oavsett boendeform ägande, bostadsrätt eller hyresrätt har de senaste åren haft bra förutsättningar med otroligt låga räntekostnader vilket inneburit låga kostnadsökningar. Avgörande nu när räntor och andra kostnader markant ökat är hur man använt det utrymme som funnits under de goda åren. KBAB har klarat att hålla en godkänd nivå över tid vilket innebär god soliditet som i sin tur skapar utrymme för fortsatt nybyggande och renovering av befintligt bestånd.

Vid sidan av byggande, drift och underhåll så genomför också KBAB ett framgångsrikt arbete med att skapa trygga och trivsamma bostadsområden. Trygghet kan vara i form av det vi kallar trygghetsboende i ett samarbete med

vård och omsorgsförvaltningen. Vad gäller aktiviteter för att skapa trivsamma bostadsområden sker det ibland i egen regi och ibland med föreningar och frivilligorganisationer.

Vad kan vi då vänta oss av framtiden? Förhoppningsvis kommer inflationen att tryckas tillbaka vilket innebär att räntorna på sikt kommer att normaliseras. Vi får nog räkna med att bygg- och fastighetsbranschen får det tufft även kommande år. Tuffa tider innebär dock att man söker nya samarbetspartner och jag tror att KBAB kommer vara en spännande samarbetspartner för många andra företag som vill vara med och utveckla Karlstad.

Det vi ser framför oss är också EU:s nya klimatmål som fastställts i den europeiska gröna given 2021, ska genomföras. Det innebär bland annat att byggsektorn ska vara klimatneutral 2050. Alla nya byggnader ska vara utsläppsfria från 2028 medan byggnader som ägs eller drivs offentligt gäller samma regler redan 2026. Det ligger dessutom förslag om långtgående energirenoveringar av befintligt bestånd med ett första mål redan 2030. Otvetydigt viktiga beslut för allas vår gemensamma framtid. Vi i Sverige ligger långt framme i dessa frågor men detta kommer att bli en rejäl utmaning, som vi måste ta oss an redan nu.

Jag drar mig till minnes att min företrädare på ordförandeposten avslutade tidigare årsberättelse med att önska att 2023 skulle bli ett bättre år i vår omvärld. Jag önskar verkligen att omvärlden lyssnat till honom men tyvärr måste konstateras att när nu 2023 kan utvärderas så är situationen i vår omvärld än värre.

Jag vill tacka VD, ledningsgruppen samt all övrig personal i KBAB för ett fantastiskt bra jobb i en besvärlig tid. Ett stort tack också till våra ägare som varit lyhörda för de utmaningar vi stått inför. Avslutningsvis ett stort tack till mina kamrater i styrelsen, det har varit ett utmanande år där förutsättningarna på kort tid förändrats.

Tomas Riste

styrelseordförande KBAB



Förvaltningsberättelse

Karlstads Bostads AB

Styrelsen och verkställande direktören för Karlstads Bostadsaktiebolag, organisationsnummer 556041-7916, med säte i Karlstad, får härmed avge en årsredovisning per 31 december 2023, bolagets 81:e verksamhetsår.

Ägare

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Karlstads Stadshus AB, organisationsnummer 556153-1657, med säte i Karlstad. Karlstads Stadshus AB upprättar koncernredovisning. Karlstads Stadshus AB ägs av Karlstads kommun, organisationsnummer 212000-1850.

Bolagets verksamhet

Karlstads Bostads AB (nedan kallat KBAB) är ett kommunägt bostadsbolag som huvudsakligen äger och förvaltar hyresfastigheter. Bolagets uppdrag är att främja bostadsförsörjningen i Karlstads kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till inflytande. Bolaget ska verka för en blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer i olika stads- och kommundelar. Bolaget ska ha en särskild planering för tryggt boende och samverka med kommunen i dessa frågor.

Ändamålet med bolagets verksamhet anses vara uppfyllt då verksamheten har presterat väl inom ägardirektivets målområden och den strategiska planens mål. Direktiven innehåller ett antal mål och uppdrag samt reglerar också vilka frågor som styrelsen eller ledningen ska föra fram till ägaren för beslut. Bolaget ska fokusera på följande övergripande mål: Karlstadsborna ska ha tillgång till bra bostäder, Karlstad ska vara en trygg kommun, konsumtionen i Karlstad ska vara resurssnål och hållbar och bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare. Ägaren fastställer även resultatkrav som för 2023 är 2,1 % i relation till fastighetersnas marknadsvärde vilket motsvarar ett rörelseresultat på 134 241 tkr.

Kommunens styrmodell är sammansatt av visionen "Ett bättre liv i solstaden", som beskriver riktningen för kommunens

utveckling, och den strategiska planen som hjälper oss att arbeta i visionens riktning. Den strategiska planen med målområden och mål ligger till grund för kommunens ekonomi- och verksamhetsstyrning samt kvalitetsutveckling. Under året har en ny styrmodell utvecklats och kommer att träda i kraft under 2024. Modellen med strategisk plan bygger på samverkansområden och tio mål samt leda till tydlig inriktning på ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet.

Affärsmässiga principer har varit vägledande för arbetet såväl i förvaltning som vid nyinvestering. Likställighetsprincipen har inte åsidosatts.

Styrning och ledning

Verkställande direktör är Carin Skarman. KBAB:s styrelse består av sju ledamöter och lika många suppleanter samt två arbetstagarföreträdare med två suppleanter. Samtliga ledamöter och suppleanter utses av Karlstads kommunfullmäktige och anmäls formellt på bolagets årsstämma. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs normalt för en tidsperiod om fyra år och då från och med årsstämman närmast efter allmänt val. Styrelsen upprättar årligen en arbetsordning i enlighet med ägardirektiven. Årligen upprättas också en instruktion till vd samt en instruktion för ekonomisk rapportering.

Organisation och ledningskultur

Utifrån vår vision "Vi skapar hem med livskvalitet för karlstadsborna" och vårt övergripande mål om att vara en attraktiv arbetsgivare är vi cirka 120 medarbetare som tillsammans arbetar med att vara till nytta för våra kunder och göra KBAB till en attraktiv arbetsplats för alla.

Vår organisation

Vårt centralkontor finns i området Tullholmsviken i Karlstad med närhet till bra bussförbindelser så vi är tillgängliga för våra hyresgäster och till kommunens övriga förvaltningar och bolag för samarbete. Vi har 12 områ-

deskontor strategiskt utplacerade runt staden i närheten av våra hyresgäster. Våra bovärdsteam ansvarar för att ta emot och möta kunden i alla frågor kring boendet. 2023 förändrades vårt arbete med bostadssociala aktiviteter då våra nyanställda kundrelationssamordnare arbetar i alla våra områden. Detta i tätt samarbete med föreningar och externa organisationer samt med övriga i teamet för bostadssocialt arbete. Tre av bovärdsteamerna har trygghetvårdar som samarbetar med kommunens vård- och omsorgsförvaltning och tar extra hänsyn till äldre hyresgäster med extra behov av tillsyn och stöd.

Uppföljning av ägarens mål

I förvaltningsberättelsen redovisas en uppföljning utifrån ett urval av den strategiska planens mål och ägardirektivets mål. Det redovisas under rubrikerna hållbarhetsrapport, fastigheterna, intern kvalitet och ekonomi.

Vision

KBAB:s vision är "att skapa hem med livskvalitet för karlstadsborna". Visionen är den ledstjärna som sätter riktningen för verksamheten framöver. Vi skapar hemkänslan genom att ta hand om kunder och deras sociala behov, genom att förvalta fastigheterna, bygga nya fastigheter och öka tryggheten i våra områden.

Förutsättningarna för verksamheten styrs av marknaden där Karlstads folk-mängd fortsätter att öka. Efterfrågan på KBAB:s bostäder fortsätter att vara hög. Situationen på bostadsmarknaden i sin helhet gör att KBAB fokuserar på byggtakten i linje med våra mål och uppdrag. Att karlstadsborna trivs och är stolta över sin kommun är ett viktigt mål. Vi ska utgå från vad människor behöver för att trivas och må bra när vi planerar vår verksamhet. För att växa som kommun behöver vi ha en hög takt i bostadsbyggandet med olika typer av bostäder i olika upplåtelseformer.



Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapporten är upprättad enligt bestämmelserna 6 kapitlet Årsredovisningslagen. Rapporten avser räkenskapsåret 2023 och omfattar enbart den egna juridiska verksamheten. Affärs-mässiga principer har varit vägledande för arbetet såväl i förvaltning som vid nyinvestering. KBAB tillämpar de policy-program, reglementen och riktlinjer som moderbolaget eller kommunstyrelsen anvisar och som fordras för koncernin-tern samordning i Karlstads kommun. Under 2023 har ett arbete inletts för att möta de nya kraven på hållbarhetsarbete och rapportering enligt EU's nya direktiv CSRD.

Affärsmodell

KBAB ska utföra sin verksamhet så att den långsiktigt bidrar till kommunens arbete med att främja utveckling och tillväxt inom kommunen.

För att Karlstad skall fortsätta att utvecklas som stad krävs det att det finns attraktiva bostäder. KBAB har där en viktig roll att skapa fler hem åt karlstadbor och bidra till ett attraktivt Karlstad som växer i storlek och invånarantal. I våra ambitioner att utveckla staden vill vi också bidra till en ökad livskvalitet genom att vårda och sköta våra fastigheter på ett effektivt sätt. I relationen med våra

hyresgäster är det viktigt för oss att inte bara erbjuda en bostad, utan ett hem att trivas och må bra i. Vi eftersträvar en effektiv förvaltning som grundar sig i kundperspektivet och säkrar en långsiktig och stabil avkastning.

Bolagsmål

Vi bidrar till de övergripande målen i kommunens strategiska plan genom att fokusera på följande bolagsmål:

Hållbara bostäder och verksamhet

Vi väljer miljömässigt hållbara lösningar i hela vår verksamhet och jobbar kontinuerligt med förbättringar. Vi satsar på social hållbarhet genom att erbjuda aktiviteter och boendeformer som bidrar till ökad livskvalitet och trygghet.

Möter karlstadsbornas behov

Vi förvaltar och utvecklar boenden som möter samhällets behov. Vi bidrar till kommunens bostadssociala behov och bygger nya fastigheter som stödjer Karlstads tillväxt.

God arbetsmiljö

KBAB jobbar mot en bra arbetsmiljö som innebär bra ledarskap och medarbetarskap. Det innebär en arbetsplats med jämställdhet och mångfald. Med en sådan kultur säkrar vi befintlig och attraherar framtidens kompetens.

Nöjda hyresgäster

Moderna och funktionella hyresobjekt som passar våra hyresgäster bidrar likaväl som det sociala livet i områdena till att ge våra hyresgäster grundförutsättningar till en bra livskvalitet.

Trygga bostadsområden

Från utformning av utemiljöer och belysning till störningar och klotter, skapar vi förutsättningar för att våra hyresgäster ska känna sig trygga hos oss och i sina bostäder.



Våra medarbetare

Vår övergripande målsättning är att bidra till ett hållbart arbetsliv där vi både kan attrahera nya medarbetare och vara en bra arbetsplats där våra ca 120 medarbetare är stolta över att jobba. För att lyckas med detta arbetar vi med aktiviteter utifrån tre målområden; Attraktiv arbetsgivare, inkluderande arbetsplats och hållbar arbetsmiljö

Attraktiv arbetsgivare

- Vi ska ge medarbetarna likvärdiga förutsättningar för ett engagerat medarbetarskap som utvecklar den egna kompetensen och verksamheten genom hela arbetslivet.
- Det ska vara utvecklande och attraktivt att vara chef med goda förutsättningar

för att hantera en verksamhet i förändring genom ett närvarande, tillitsfullt och engagerat ledarskap som attraherar kompetenta och engagerade medarbetare.

- Vi ska nyttja tekniken för att möjliggöra flexibla och innovativa lösningar och arbetssätt samt utveckla funktions- och verksamhetsöverskridande samarbete.

Värdegrundsarbete

Att bedriva ett aktivt värdegrundsarbete är en grundläggande förutsättning för att vara en attraktiv arbetsgivare. Alla arbetsgrupper genomförde en värdegrundsövning utifrån vårt fokusområde 2023 "ETT KBAB". Övningen handlade om att diskutera ansvar, kommunikation, återkoppling och samarbete.

Beröm för goda arbetsinsatser

Vi har under 2023 fortsatt att lyfta goda arbetsinsatser i vårt månatliga nyhetsbrev KBAB-nytt. Detta är ett led i att arbeta med att ge varandra återkoppling i arbetet.

Digitalisering

Under slutet av 2023 har vi infört digital underskrift av anställningsavtal vilket effektiviserar vår anställningsprocess och underlättar för både chefer och medarbetare.

Ledar- och medarbetarskap

Alla medarbetare som hör till centralkontoret har under året praktiserat minst en dag i ett bovårdsteam. Detta har exempelvis lyfts av medarbetare som viktigt för att lära sig mer om verksamheten och öka vi-känslan och det har varit väldigt positiv återkoppling på denna insats.

Alla chefer har fått utbildning i tillitsbaserad ledning och styrning och vi kommer fortsätta med detta även under 2024. Alla medarbetare har också varit på ett tvådagars utbildningsseminarium som handlade om aktivt självledarskap. Självledarskap handlar om att reflektera kring om hur man uppfattas och hur man kan leda sig själv för att utvecklas tillsammans med verksamheten.

Kompetensförsörjning

För att vara en attraktiv arbetsgivare och attrahera nya kompetenta medarbetare har HR i samarbete med kommunikatörerna tagit fram en film om hur det är att arbeta på KBAB. Filmen använder vi vid annonsering av lediga tjänster och då vi i olika forum marknadsför oss som arbetsgivare.

Att ta emot praoelever samt erbjuda sommarjobb till skolorbarn är också en viktig del av vårt kompetensförsörjningsarbete. Under sommaren 2023 tog vi emot över 100 feriearbetare i åldern 16-18 år.

HR har även under 2023 genomfört så kallade stanna-samtal med ett tiotal medarbetare i syfte att få reda på vad

som gör att man trivs och vill fortsätta arbeta hos oss. Stanna-samtalen gör vi varje år för att fortsätta att vara en attraktiv arbetsgivare. En del i att vara en attraktiv arbetsgivare är att attrahera nya medarbetare till oss, men en ännu viktigare del handlar om att få medarbetare som redan finns hos oss att vilja stanna kvar, trivas, driva och utveckla verksamheten framåt och vara en god ambassadör vid avslut.

Kompetensförsörjningen dvs att lyckas rekrytera och behålla kompetenta och engagerade medarbetare är en av våra största utmaningar. Det är hård konkurrens om kompetens inom bygg och förvaltning framförallt på grund av stor konkurrens med den privata marknaden. Vi ser därför kompetensförsörjningen som en riskfaktor, vilket gör att vi måste ligga i framkant så att vi når upp till de förväntningar som våra framtida medarbetare har. Vi behöver också se över att vi generellt i bolaget har kompetens som matchar de krav som ställs på oss som fastighetsbolag så att vi säkerställer att vi framöver klarar av att hantera vårt uppdrag på ett bra sätt.

Inkluderande arbetsgivare

- KBAB ska vara en arbetsplats fri från diskriminering som inkluderar medarbetare med olika förutsättningar. Vi ska arbeta systematiskt med åtgärder för en ökad jämställdhet, jämlikhet och mångfald.
- Vi ska ta vara på olika erfarenheter, bakgrunder och kompetenser genom att rekrytera bredare och säkerställa rätt kompetens till rätt uppgift.
- Heltid som norm ökar jämställdheten och minskar rekryteringsbehovet. På KBAB erbjuds alla medarbetare heltidsanställning och de få som arbetar deltid gör det på grund av sjukdom eller eget önskemål.

Ökad kunskap

Att öka kunskapen om jämställdhet och mångfald och regelbundet diskutera

sådana frågor menar vi kan skapa förståelse för olikheter och bidra till en trygg inkludering på våra arbetsplatser. Vår målsättning är att ingen ska uppleva sig diskriminerad eller kränkt och vi arbetar regelbundet med olika insatser för att förebygga detta. Exempelvis genom att diskutera denna typ av frågeställningar på arbetsplatsträffar och att årsvis informera om våra riktlinjer och rutiner. Under 2024 kommer vi även att genomföra en riktad arbetsmiljöromd kring kränkande särbehandling.

En bit fram

En åtgärd som har genomförts i verksamheten under 2023 är workshopen "En bit fram". Workshopen har genomförts av HR i chefsgruppen samt av varje chef med sina arbetsgrupper. Syftet med workshopen var att våra medarbetare och chefer ska få en djupare förståelse för hur olika normer som exempelvis kön, hudfärg, sexualitet och religionstillhörighet påverkar vilka möjligheter vi har och vilken livskvalitet vi får.

Åtgärder för att förebygga diskriminering och kränkningar

Enligt diskrimineringslagen ska arbetsgivare jobba med aktiva åtgärder mot diskriminering. Det strategiska och övergripande arbetet med aktiva åtgärder sker på central nivå i koncernen via en arbetsgrupp för jämställdhet och mångfald där HR från KBAB finns representerad. Genom den koncerngemensamma arbetsgruppen för jämställdhet och mångfald har vi under 2023 varit med i arbetet att ta fram en digital utbildning för chefer i KBR (kompetensbaserad rekrytering) med fokus på att höja kunskapen om diskriminering vid rekrytering.

Språkpraktik

Ett sätt att öka mångfalden på vår arbetsplats är att ta emot språkpraktikanter. Detta med målsättningen att på sikt öka andelen anställda med utomnordisk bakgrund för att vi tror att en större mångfald ur detta perspektiv ger oss mer dynamiska arbetsgrupper och bättre möjligheter att möta våra kunders olika behov. Under 2023 har vi tagit emot tre språkpraktikanter i våra bovårdsteam. Inför 2024 planerar vi för ett samarbete inom ramen för praktisk SFI där vi kom-

mer ha tre personer som under ett års tid kommer praktisera hos oss på 50 % och utbildas på svenska på 50 %.

Hållbar arbetsmiljö

- Vi ska arbeta aktivt och systematiskt med att skapa förutsättningar för medarbetare att lyckas med sitt uppdrag och må bra under tiden. Vi ska utgå från framgångsfaktorer för en hållbar arbetsmiljö.
- Arbetsmiljön ska kännetecknas av dialog och delaktighet där gemensamt ansvar bidrar till hållbar arbetsmiljö och en effektiv verksamhet med god kvalitet. Vi arbetar hälsofrämjande, visar omtanke och stärker varandra.
- Vi ska värna om erfarna medarbetares värdefulla kompetens och skapa förutsättningar för att jobba längre.

Frisktal

Vi mäter vårt frisktal genom månadsvis uppföljning av sjukfrånvaron som är en indikator på hur våra medarbetare mår och hur våra arbetsplatser fungerar ur arbetsmiljö och hälsoperspektiv. Uppföljningen av sjukfrånvaron under 2023 visar att vi ligger på ett frisktal på 97 % vilket är gör att vi äntligen nått vår målsättning som är just 97 %. Detta visar på en mycket positiv trend då vi haft betydligt högre sjuktal de senaste åren, mycket beroende på pandemin.

Uppföljning av arbetsmiljöarbetet

Under hösten 2023 genomfördes den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Resultatet visar att vi regelbundet genomför arbetsplatsträffar enligt vårt samverkansavtal och att arbetsmiljö och hälsofrågor är en viktig del av mötet. En annan styrka utifrån resultatet är att vårt arbetsmiljöarbete i hög utsträckning sker i samverkan, vilket är otroligt viktigt för ett väl fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete. De utvecklingsområden som resultatet visar är bland annat att vi behöver höja kunskapen om vissa styrande dokument samt höja kunskapen om riskobservationer och tillbud och vikten av att anmäla dessa.

Vi ser även att vi behöver öka kunskapen om och göra fler riskbedömningar i det löpande arbetsmiljöarbetet samt följa upp handlingsplaner/åtgärder för att se om de har önskad effekt. Detta är delar vi kommer att arbeta med att förbättra under 2024.

Risker, tillbud och arbetsskador

Totalt kan vi se att det under 2023 rapporterades 30 händelser i våra system, varav 7 riskobservationer, 8 tillbud och 15 olycksfall. Det är en minskning av rapporterade händelser om man jämför med 2022 då vi hade 47 händelser som var rapporterade. Vi jobbar varje år, både med information från HR och information direkt från chef vid arbetsplatsträffar om vikten att rapportera händelser i vår arbetsmiljö. Vi har även under året fortsatt att påminna cheferna om att bli bättre på att tidigt agera på händelser, utreda och vidta de åtgärder som behövs.

För att vi ska ha en säker och trygg arbetsmiljö är det ytterst viktigt att vi kontinuerligt följer/bevakar de regelverk som styr vårt arbete. Det är en del av

det systematiska arbetsmiljöarbetet. En arbetsgrupp med HR, teknisk chef och olika specialister har under året fortsatt arbetet med riskbedömningar av olika arbetsförhållanden och arbetsmoment. Därefter har vid behov rutiner och instruktioner tagits fram vilka cheferna sedan haft i uppdrag att informera berörda medarbetare om.

Nytt arbetsmiljösystem

Under hösten 2023 började KBAB tillsammans med koncernen att arbeta med ett nytt arbetsmiljösystem. Syftet med arbetsmiljösystemet är att underlätta arbetsmiljöarbetet för chefer. I systemet är den enkelt att genomföra, dokumentera samt följa upp aktiviteter i det systematiska arbetsmiljöarbetet. HR-funktionen får även en bra översikt i arbetsmiljöarbetet och kan enkelt stötta chefer när behovet finns. Systemet består av fem delar som handlar om rehabilitering, arbetsmiljöronder/riskbedömningar, sjuk- och frisknämnan, risker/tillbud/skador samt medarbetaranteckningar.





Nytt system för ledar- och medarbetarundersökning

Under 2023 upphandlades ett nytt system för ledar- och medarbetarundersökning (LMU), Winningtemp. Systemet kommer med start i februari 2024 att möjliggöra pulsmätningar där medarbetare varannan vecka får svara på frågor om sin arbetsituation. Det nya arbetssättet gör att vi får ett mer aktivt, främjande och förebyggande arbetsmiljöarbete där chefen regelbundet tillsammans med sina medarbetare jobbar fram åtgärder för att skapa en bättre arbetsmiljö. Fördelen med pulsmätningar är bland annat att förbättringar kan starta direkt eftersom resultatet finns tillgängligt hela tiden, även för medarbetare. Det ger oss en nulägesbild av hur organisationen mår och hur medarbetare upplever sin arbetsmiljö, i realtid.

Positivt med aktivitetsbaserat arbetssätt

I slutet av 2022 flyttade ca 50 medarbetare in på vårt nya centralkontor. För att få en bild av arbetsmiljön på det nya

kontoret har vi två gånger under 2023 genomfört en enkätundersökning om arbetsmiljön och det nya aktivitetsbaserade arbetssättet. Medarbetarna är positiva både till arbetsmiljön och det nya arbetssättet, vid den senaste undersökningen var 95 % av medarbetarna nöjda med arbetsmiljön.

Utbildning kring psykisk ohälsa

Majoriteten av våra medarbetare har deltagit på 1,5 dags utbildning i psykisk ohälsa. Där fick våra medarbetare lära sig om de vanligaste psykiska funktionsvariationerna och få förståelse för hur man kan bemöta dem. Det kan röra sig om ångest, suicidalitet, samlarbeteende, missbruk, demens eller någon annan typ av lidande. Det handlar om mötet med hyresgäster, men också om hur vi bemöter varandra. Under utbildningen ingick det praktiska samtalsövningar, reflektion i grupp kring egna erfarenheter av svåra möten och fallbeskrivningar.

Friskvårdsarbete

På KBAB ser vi friskvård som en hälsofrämjande insats. Friskvård är olika för alla. Under 2023 har vi haft ett antal friskvårdsinspiratörer som vid två tillfällen per vecka anordnat friskvårdsövningar. Det har handlat om olika övningar med träningsband där vi har samarbetat med företagshälsovården för att få övningar som lämpar sig för att stärka de kroppsdelar där vi ofta ser arbetsskador. Vi har under hösten anordnat en friskvårdsdag för hela företaget. Under dagen fick våra medarbetare testa på olika aktiviteter. Det var exempelvis sportfiske, yoga, kajak och naturguidning. Friskvårdsdagen var ett sätt för oss att både inspirera till friskvård men också stärka vi-känslan bland våra medarbetare då vi träffas och umgås över avdelningsgränserna.

- vi värnar om
människorna

Vi skapar trygghet tillsammans

KBAB:s bostadssociala arbete spelar en avgörande roll när det kommer till att skapa trivsel och trygghet i våra områden. Det handlar om att främja en hälsosam och positiv boendemiljö där människor känner sig hemma och trygga.

En viktig aspekt av bostadssocialt arbete är att främja inkludering och skapa en känsla av samhörighet bland de boende. Genom att organisera gemensamma aktiviteter och mötesplatser kan man stärka de sociala banden mellan grannar. Det skapar inte bara en positiv atmosfär, utan det kan också leda till ökad ömsesidig hjälpsamhet och stöd inom gemenskapen. Det blir en mer hållbar och välmående boendemiljö för alla. Det är en investering i människors livskvalitet och bostadsområdets utveckling.

KBABs ambition är att hyresgästerna ska känna delaktighet och ha möjlighet till inflytande över sitt boende. Under 2023 har bolaget börjat arbeta mer strukturerat med boinflytande. Under våren genomfördes boendedialoger på Herrhagen, Kronoparken och Långtjappan för att få hyresgästernas synpunkter på några ytor som skulle göras om.

Trygghetsmätningen som gjorts av Karlstads kommun och Polisen visade 2022 att boende på Kronoparken kände låg sammanhållning och tillit i bostadsområdet. Under våren 2023 gjorde därför KBAB flera "pop-up"-aktiviteter på Kronoparken. KBAB besökte många hyresgäster, hade boendedialog, grillkvällar, tipspromenader och likande för att vara närvarande och skapa möjligheter för hyresgäster att träffas. När trygghetsmätningen gjordes om 2023 visade resultatet en signifikant förbättring gällande sammanhållningen och tilliten i bostadsområdet.

KBAB och barnen

Sommarskoj med KBAB är ett viktigt arrangemang som genomfördes för femte gången sommaren 2023. Sommarskoj sker under nio veckor i några av bostadsområdena. Bolaget samarbetar med föreningar och tillsammans genomförs aktiviteter anpassade för barn i alla åldrar. Flickor och pojkar uppmanas att delta i alla aktiviteter och vi strävar efter att fördela resurserna jämlikt mellan könen.

Denna sommar ökade vi samarbetet med kultur- och fritidsförvaltningen. Den mobila fritidsgården MoVe kom till våra områden på tider när vi inte hade Sommarskoj, det var ett bra komplement och nådde även de äldre barnen på sommarkvällarna. Vi fick även besök från barnteater och Fritidsbanken.

Miniorlandslaget är en form av friidrottsaktiviteter som riktar sig till barn i de första skolåren, för att väcka intresse för idrott. Satsningen innebär att lokala friidrottsföreningar med stöd av IT-företaget Ateas kontor på orten startar upp ett Miniorlandslag som tränar ihop under ett antal veckor på våren och hösten. All träning är kostnadsfri för de barn och ungdomar som deltar och dessutom ingår gratis medlemskap i föreningen. KBAB skapade förutsättningar för att If Göta tränade friidrott med barn på Kronoparken, Hemvägen och Gruvlyckan. På Gruvlyckan har vi i samarbete med Rädda Barnen ett Sagocafé en gång i veckan. På Sagocaféet kombineras kunskap inom högläsningens betydelse för små barns språkutveckling med de arbetsmetoder som Rädda Barnen använder för att stötta barn och unga i socioekonomiskt utsatta områden. Det är välbesökt och har utvecklats till att ha

"Fredagskul" för de större barnen efteråt.

På Rud har vi samarbete med Tillsammans i Karlstad. Där har vi haft Streetbasket, FIFA- och pysselkvällar. Vi ser vikten av att locka både äldre och yngre barn - pojkar och flickor - på deras villkor.

På Hemvägen har vi haft öppet hus varje onsdag som alltid är välbesökt av både barn och vuxna. Om vi ser eller tror att barn far illa gör vi alltid en orosanmälan till Socialtjänsten.

KBAB och de äldre

I våra tre bostadsområden Viken, Sixbacken och Hagaborg erbjuder vi trygghetsboenden i totalt 1066 lägenheter. Där har vi utökat våra bovärdsteam för att tillsammans med vård- och omsorgsförvaltningen kunna ge extra omsorg till alla som bor i området. Konceptet vänder sig framförallt till hyresgäster över 65 år, men också till andra hyresgäster som vill delta i aktiviteter eller tillfälligt behöver hjälp och stöd av olika slag, för att ge hyresgästen möjlighet att bo kvar i sin lägenhet längre. Trygghetsboende är också till för att bryta ensamhet och skapa en större gemenskap i bostadsområdet. Detta försöker vi åstadkomma genom att anordna aktiviteter och naturliga mötesplatser i området, exempelvis en fikastund i vårt café, stavgångspromenader, boulespel i parken, gymnastik mm. På Frödingshöjd och Kronoparken har KBAB under hösten 2023 startat ett samarbete med vård- och omsorgsförvaltningen och skapat mötesplatser med fokus på äldre. Det är underhållning och gemensam fika i KBAB:s lokaler. Hyresgästerna som kommer har uppskattat detta och säger att de bott i området i många, många år men först nu börjar prata med varandra. Att det är en trygghet att man känner sina grannar ifall det skulle hända något.

På Orrholmen, Rud och i Viken har hyresgästerna egna aktiviteter med visst stöd från KBAB. Några exempel är bocirklar, kör, fika och boulespel. För många är dessa aktiviteter veckans höjdpunkt.

Trygga bostadsområden

KBAB bidrar till att Karlstad är en trygg kommun genom att säkerställa att våra bostadsområden är trygga. En förutsättning är samverkan mellan flera aktörer såsom olika delar av koncernen Karlstads kommun, Polisen samt olika föreningar.

KBAB deltar i arbetet "Effektiv samverkan för trygghet" (EST) som startades under hösten 2019. Arbetet leds från trygghetscenter i nära samarbete med förvaltningar, KBAB och Polisen. Syftet med EST är att effektivisera det kunskapsbaserade trygghetsskapande arbetet som polis, kommun och andra aktörer utför. KBAB deltar även i de trygghetsmöten gällande Våxnäs och Kronoparken som drivs av Trygghetscenter. Syftet med dessa möten är att lokal samverkan ger effekt både på det brottsförebyggande och det trygghetsskapande arbetet. Aktörer som deltar tar ansvar för egna

åtgärder och har en vilja att driva utvecklingen framåt samt utbyta erfarenheter och kunskaper med varandra. Målet är att med insatser och åtgärder göra Våxnäs och Kronoparken till attraktiva och trygga bostadsområde.

Bolaget arbetar årsvis fram en handlingsplan för bostadssociala kontrakt och tryggt boende och samverkar aktivt med arbetsmarknads- och socialförvaltningen samt vård- och omsorgsförvaltningen i dessa frågor. Genom att arbeta med förebyggande insatser ökar möjligheten till kvarboende, ett tryggt boende samt att risken för hyresförluster blir lägre. Den fysiska miljön är viktig för att känna trygghet. Planering av utemiljö sker med tanke om att minska risken för att brott ska uppstå samt för att den upplevda tryggheten ska öka. Skadegörelse, klotter, olovlig andrahandsuthyrning samt grannstörningar är orsaker till känsla av otrygghet. KBAB arbetar kontinuerligt med att förbättra våra rutiner för en snabb hantering av dessa ärenden.

Vräkningsförebyggande arbete

Genom att förebygga vräkningar undviks att människor hamnar i en svår och ofta nedbrytande situation av hemlöshet. KBAB arbetar med att förebygga vräkningar genom tidiga insatser. Genom det egna bostadssociala arbetet och bra samarbete med vård- och omsorgsförvaltningen och arbetsmarknads- och socialförvaltningen kan fler vräkningar förebyggas. Det är en investering i ett mer hållbart och rättvist samhälle där alla har möjlighet att leva ett värdigt liv med grundläggande behov tillgodosedda.

Stadsdelsutveckling genom inre lägenhetsunderhåll

Sedan 1990-talet har andelen låginkomsttagare som bor i hyresrätt ökat, särskilt i allmännyttan; en utveckling som bidrar till ökad segregation. Detta understryker vikten av att erbjuda ett varierat bostadsutbud. Bostäderna ska ha god kvalitet, medan standard och därmed hyra kan variera. Valfriheten ökar och integrationen främjas när allmännyttan tillhandahåller ett differentierat utbud av hyresbostäder som passar såväl hus-



håll med begränsad ekonomi som mer resursstarka hushåll. (Källa: Agenda för Sveriges Allmännyttan 2023-2027 sid 5) Det är därför viktigt att kunna erbjuda lägenheter med olika modernitetsgrader i våra bostadsområden.

KBAB har under 2023 startat ett nytt arbetssätt kring det inre lägenhetsunderhållet. Tidigare har det inre underhållet primärt hanterats via det s.k. Plusvalet där hyresgäster själva bestämmer när man vill få underhållsåtgärder utförda. Nu jobbar KBAB mer systematiskt och försöker identifiera lägenheter med underhållsbehov i samband med uppsägningar.

Allas rätt till bostad

Efterfrågan på lägenheter är stor hos KBAB. Antal personer i bostadskön är drygt 29 000. Snittid i kö för en lägenhet är drygt 4 år. Vi ser att det saknas stora lägenheter med lägre hyra, vilket gör en del familjer väldigt trångbodda. Det betyder också ett ökat slitage på våra

fastigheter. Uthyrningen ska präglas av transparens, tydlighet och alla människors lika värde. Grunden i vår förmedling av lägenheter är att den som stått längst i kö får erbjudande först. Därtill ska uthyrningen göras på ett sådant sätt så att vårt uppdrag, företagets ekonomi eller tryggheten i våra bostadsområden inte äventyras. Därför ställer vi ett antal grundkrav om ekonomi, referenser och uppsåt med avtalet. För att många ska ha möjlighet att bo hos KBAB godkänner vi bland annat ekonomiskt bistånd, a-kassa och ersättningar från Försäkringskassan som inkomst. Vi följer Kronofogdens normalbelopp, vilket är det belopp som kronofogden beslutat ska finnas kvar efter att hyran är betald och som ska täcka de vanliga levnadskostnaderna.

Vad tycker hyresgästerna?

Under hösten 2023 genomfördes en hyresgästundersökning med analysföretaget Aktivbo. 79% av de boende svarade att de känner sig trygga, vilket är i nivå med branschmedelvärdet. Siffran

hade dock sjunkit med 1,5% jämfört med undersökningen som gjordes 2019. Det är främst förrådets säkerhet mot inbrott, personlig trygghet i källare/motsvarande och personlig trygghet i området kvällar/nätter som påverkat resultatet till det sämre. 80% av de boende svarade att de trivs med KBAB vilket dock är under branschmedelvärdet. Siffran hade sjunkit med 8,6% jämfört med undersökningen som gjordes år 2019. Vi kommer under 2024 jobba med resultatet.





Hur vi motverkar korruption

Värdegrund

Värdegrunden fungerar som en kompass för hur vi ska utföra vårt arbete. Vi har tillsammans med alla medarbetare tagit fram vår gemensamma värdegrund och vi arbetar kontinuerligt med att värdegrunderna arbetas in i den dagliga verksamheten och skapar en kultur som motverkar korruption.

Olovlig andrahandsuthyrning

KBAB arbetar för att förhindra och upptäcka olovlig andrahandsuthyrning. Svart bostadsmarknad som olovlig andrahandsuthyrning urholkar bostadskön. Det kan vara en grogrund för organiserad brottslighet, det ökar otryggheten hos grannar och det strider mot hyreslagen. Det kan även innebära större slitage på lägenheterna då det ibland bor många personer i små lägenheter samt att de som hyr olovligen är mer obenägna att kontakta oss när något behöver åtgärdas i lägenheterna. Det är stor efterfrågan på våra lägenheter samtidigt som bolaget har i uppdrag att fördela lägenheter till kommunens bostadssociala behov. Det gör att det ligger i bolagets intresse att säkerställa att hyresgästerna har skyddsvärt behov av lägenheterna de hyr.

KBAB har ett målinriktat arbete mot oriktiga hyresförhållanden. Vi arbetar systematiskt med tydliga rutiner och mål för att motverka olovlig andra-

handsuthyrning. I jämförelse med flera andra allmännyttor ligger vi i framkant i vårt systematiska arbete mot oriktiga hyresförhållande. Under 2023 har vi tagit tillbaka 37 lägenheter till bostadskön.

Intern kontroll

Vi har tydliga styrdokument och vi arbetar systematiskt med intern kontroll. Det handlar om att säkra att det som ska göras blir gjort och på rätt sätt. För att uppnå ordning och reda har bolaget ett antal kontrollåtgärder som checklistor, processbeskrivningar, rutiner och attest- och delegationsordningen. Intern kontroll är det samlade begreppet för den organisering och de system, processer och rutiner som bidrar till en:

- Ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet där vi når de mål som våra ägare fastställt.
- Tillförlitlig och ändamålsenlig information om bolagets ekonomi och verksamhet.
- Efterlevnad av lagar, föreskrifter, riktlinjer med mera.

Under 2023 har inga incidenter uppdragats inom antikorruption.

Mutor och jäv

I Karlstads kommun arbetar vi på uppdrag av medborgarna. Det innebär att vi aldrig får missbruka vår förtroendeställ-

ning för egen vinnings skull. Sedan den 1 juli 2012 finns lagregler om "tagande och givande av muta". Som stöd till medarbetarna finns information på interna webbplatsen och där finns även broschyren "Mutor och jäv" som Karlstads kommun har tagit fram.

Upphandling och inköp

Alla verksamheter inom offentlig verksamhet kan ge utrymme för någon form av korrupt beteende men vissa områden är särskilt utsatta som upphandling och inköp samt utbetalningar. När det gäller upphandlingar finns en policy samt riktlinjer som verksamheten följer. Vid inköp tillämpas alltid fyra ögon principen i attestförfarandet.

Utbetalningar sker alltid genom att tillämpa principen att det måste vara två i förening som godkänner utbetalningen. Att policydokument och riktlinjer följs kontrolleras i arbetet med intern kontroll.

Under 2023 har arbetet inletts med att implementera ett nytt e-handelssystem som är ett koncerngemensamt system för inköp och fakturahantering. Målsättningen är att systemet ska bidra till arbetet att säkerställa medvetna och trygga beställare och en rättssäker inköpsprocess från behov till betalning.



Miljö

Vi har identifierat tre stora miljöutmaningar som vår verksamhet har betydande inverkan på; Klimatet, Minskad biologisk mångfald och Gifter i närmiljö och natur. Av dessa tre är klimatpåverkan den miljöutmaning som KBAB:s verksamhet i särklass påverkar mest. KBAB har därför valt att lägga störst fokus i miljöarbetet på att minska sin klimatpåverkan.

Utbildning och kunskap inom miljö och klimat

På uppdrag av kommunfullmäktige tog miljöförvaltningen under 2023 fram en utbildning för förtroendevalda inom klimat- och miljöområdet. I samverkan med sakkunniga inom miljö på KBAB genomfördes utbildningen med bolagets styrelse i början av sommaren. Miljöförvaltningen genomförde även under 2023 en miljöundersökning för alla medarbetare inom koncernen Karlstads kommun. I undersökningen framkom bland annat att:

- KBAB:s medarbetare agerar miljösmart, där återanvändningen av arbetskläder är den åtgärd som sticker ut mest i förhållande till övriga verksamheter inom koncernen.

- Resfria mötena har ökat markant på KBAB sedan 2020.

- KBAB:s fastighetsförvaltning använder flest kemiska produkter av alla verksamheter men medarbetarna visar samtidigt på en hög kunskapsnivå om hur produkterna skall användas och tar stort ansvar för miljö och hälsa.

- KBAB:s personal behöver minska användning av hyrbil och egen bil i tjänsten, i högre grad släcka lampan i de rum de lämnar, oftare beställa vegetarisk mat i tjänsten samt oftare välja flergångsmaterial framför engångsmaterial.

Klimat och energi

Fullmäktige i Karlstads kommun beslutade i december 2022 om ett nytt

skarpare klimatmål. Målet innebär att Karlstad 2030 inte skall ha någon negativ inverkan på klimatet och senast 2026 ska kommunens interna verksamhet vara fossilfri. I koncernens energi- och klimatplan som antogs våren 2023 definieras en fossilfri verksamhet som en verksamhet som inte använder fossila drivmedel eller energikällor med ursprung från olja eller kol.

Fastighetsförvaltning

Transporter och i synnerhet persontransporter har identifierats som en av de största utsläppskällorna i koncernen. KBAB följer upp årsvis förbrukning av fossilt bränsle och rapporterar årsförbrukningen till miljöförvaltningen. Bränslet används främst till arbetsverktyg och större arbetsmaskiner som till

exempel gräsklippare, lövblås och snöslungor, traktorer och redskapsbärare.

Under 2023 utredde KBAB om det är möjligt att övergå till förnybart bränsle, HVO på våra arbetsfordon. Utredningen visar att samtliga arbetsmaskiner kan drivas utan problem på HVO men att det inte är praktiskt möjligt för samtliga bovärdsteam att tanka förnybart bränsle då det inte finns tankställen i närheten. Antalet tankställen med förnybart bränsle ökar i Karlstad och på sikt är målsättningen att samtliga större arbetsmaskiner som används inom KBAB skall drivas på HVO.

IVL Svenska Miljöinstitutet och Avfall Sverige har genomfört en undersökning av hushållsavfallens klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. De undersökte både vilken effekt man får av att förebygga avfall och återvinning eller behandling av avfallet. Rapporten visar att el-avfall och textilier är de avfallstyperna som har störst påverkan på klimatet. Ett kilo textil som inte tillverkas sparar motsvarande 200 kilometer bilkörning och återanvändning av ett kilo använd textil sparar motsvarande 95 kilometer bilkörning. Genom att återanvända kläder sparar man tio gånger mer koldioxid än att återvinna materialet för att skapa nya textilier. KBAB:s verksamhet genererar många transporter främst genom leverans av varor och hämtning av avfall från hushållen. Plockanalyser av avfall har visat att man i Sverige i genomsnitt slänger åtta kilo textilier per person och år i behållaren för brännbart avfall. Under 2019 sammanställdes antalet hämtningar av avfallsbehållare inom KBAB och vi kunde då konstatera att KBAB hade 264 kärl för brännbart avfall som tömdes 9906 gånger på ett år. Som en åtgärd för att minska det brännbara avfallet och antalet transporter för tömningar och samtidigt öka återvinning och

återbruk av textilier genomfördes under 2023 ett pilotprojekt på bostadsområdet Rud. Projektet var ett samarbete mellan KBAB, Karlstads Energi AB, Samhall och Human Bridge. Under fem månader samlades totalt 879 kg textilier in på bostadsområdet. I genomsnitt återanvänds ca 50 % av de textilier som human bridge samlar in. I projektet har man testat ett koncept för insamling av textilier. Pilotprojektet kommer att utvärderas i sin helhet under 2024 och KBAB kommer då att besluta om insamlingen skall utökas till fler bostadsområden.

Elbilsladdning

KBAB har i uppdrag att skapa förutsättningar för hyresgäster att resa klimatsmart. Som ett led i detta uppdrag skickade KBAB ut en kundundersökning med frågan om intresse för möjlighet till elbils laddning. Efter behovsinventeringen har KBAB under 2023 installerat nio elbilsaddare i sitt fastighetsbestånd och planerat för att installera ytterligare ett antal laddplatser under 2024.

Om- och nybyggnation

För att minska byggsektorns utsläpp av koldioxid och klimatpåverkan infördes 2022 lagkrav på klimatdeklarationer för nyproduktion. På sikt kommer även lagkrav på att bygga under gränsvärden för maxutsläpp införas. Under 2023 startade KBAB planeringen av KBAB:s första hus som byggs enligt miljöcertifieringen Miljöbyggnad 4,0 på nivå silver. Certifieringen Miljöbyggnad är ett verktyg för att bygga med fokus på energi och klimat, cirkulärt byggande, klimatrisker, ekotjänster och inomhusmiljö. Att bygga enligt miljöbyggnads kriterier kommer bland annat kräva att KBAB bygger hus med stomme av trä eller miljökompen-serad betong för att klara kraven på minskad klimatpåverkan på material, utsläpp under produktion och energiför-

brukning i färdig byggnad. Miljöbyggnad innebär även att KBAB behöver utöka sina kemikaliekrav samt uppföljning av dessa plus utforma bostadsgårdar där man gynnar den biologiska mångfalden och minskar klimatrisker som tex skyfall och torrperioder.

Enligt energi och klimatplanen står KBAB för 37 % av den kommunala verksamhetens totala energianvändning av köpt energi. Främst i form av uppvärmning av byggnader. Under 2023 har KBAB genomfört energibesparande åtgärder bland annat genom att tilläggsisolera tak i samband med utbyte av tak, installera en solcellsanläggning och investera i effektivare styrning av värme och belysning.

Giftfri miljö

Med hjälp av Byggvarubedömningen minimerar KBAB risken att bygga in miljö- och hälsofarliga ämnen så kallade utfasningsämnen och riskminskningsämnen i byggnaderna. KBAB har under 2023 ställt krav på användning av Byggvarubedömningen inom samtliga större renovering- och nybyggnationsprojekt.

KBAB:s kemikaliekrav vid ombyggnation och nyproduktion är väldigt högt satta och i dagsläget finns inte produkter inom alla byggproduktområden på marknaden som klarar kemikaliekraven till 100%. Därför är det i stort sett idag omöjligt att bygga helt utan avvikelser från kemikaliekraven men KBAB arbetar aktivt för att minimera antalet byggprodukter som enligt byggvarubedömningen klassas som undviks. Dialog förs löpande under projekttiden med entreprenörer för att hitta så säkra produkter som möjligt när man behöver göra avsteg från kraven.

När entreprenören inte hittar produkter helt utan riskminsknings- eller utfasningsämnen som kan garantera en bygg-

dels funktion eller kvalitet godkänner KBAB denna produkt. Produkten godkänns dock endast under förutsättningen att den innehåller små mängder av icke godkända ämnen och om inga kända risker finns för hyresgäster samt att produkten går att hantera säkert vid rivning och underhåll.

Under 2023 har KBAB som en underhållsåtgärd bytt ut en stor mängd ljuskällor som innehåller kvicksilver och inom en fyra års period planeras samtliga armaturer med ljuskällor som innehåller kvicksilver att bytas ut.

Fastighetsförvaltning

Kemiska produkter används främst i drift och skötsel av fastigheterna. Med hjälp av kemikaliedatabasen Chemgroup följer KBAB upp lagkrav för miljö och arbetsmiljö för de produkter som används i verksamheten. Dessa produkter byts löpande ut mot mer hälso- och miljövänliga produkter.

Förutom utbyte av kemiska produkter byter KBAB även succesivt ut arbetsverktyg som drivs av bensin till eldrivna verktyg. Utbyte av arbetsverktyg bidrar till minskad klimatpåverkan, minskad

exponering för personalen för avgaser och minskat behov av hantering av drivmedel.



Vår nybyggnation

Åkaren 2

På Hagaborg pågår byggnationen av 78 lägenheter och en förskola innehållande åtta avdelningar. Under året har 29 lägenheter och förskolan färdigställt. De kvarvarande 49 lägenheterna färdigställs under april 2024.

Bageriet 2

I Tullholmen planeras 60 nya lägenheter och en förskola innehållande sex avdelningar samt skyddsrum. Under året har investeringsbeslut tagits i kommunfullmäktige. Investeringen är en del av en dubbelmarkanvisning tillsammans med Väse-Lund 1:75. Projektering och produktion kommer genomföras under 2024–2025. Planerad inflytt beräknas till december 2025.

Vitklövern 1

2019 förvärvade KBAB byggrätter som möjliggör cirka 75 lägenheter på Jakobsberg. Under året har gestaltungsförslag tagits fram och underlag för bygglov.

Blodklövern 1

På Östra Jakobsberg har nyproduktion om 62 lägenheter färdigställt. Projektet har beviljats investeringsstöd från Boverket.

Brobyggaren 11

Under året har arbete fortgått med utformning och framtagande av bygglovshandling. Detaljplanen vann laga kraft under 2021. På fastigheten finns idag en byggnad som ska rivas för att kunna möjliggöra nyproduktion om ca 45 lägenheter och 2-3 lokaler i gatuplan.

Åkaren 1, Vakten 15, 16 Snickaren 12

Arbete med ny detaljplan fortgår. Omfattningen har förändrats under året och omfattar även befintlig bebyggelse i samband med planering ROT.

ROT Kvarnberget

Under året har en omfattande renovering av åtta fastigheter och totalt 165 lägenheter, på Kvarnberget påbörjats. De berörda husen ligger på Ölmegatan, Älvdalsgatan samt Gelingsgatan. Husen är byggda på mitten av 1940-talet och renoverade en gång under 1980-talet. Nu ser vi ett stort behov av renovering för att upprätthålla en god standard och samtidigt göra förbättringar och moderniseringar för att möta dagens krav.

Arbetet är indelat i fyra etapper. Etapp 1 innehållande 39 lägenheter har färdigställt under 2023. Återgårderna består i stora drag av stambyte värme, vatten, sanitet. Byte elanläggning och datanät, byte ytskikt i kök och bad. Renoveringen beräknas pågå fram till 2026.



Hållbart byggande

Under 2023 startade KBAB planeringen av KBABs första hus som byggs enligt miljöcertifieringen Miljöbyggnad 4,0 på nivå silver. Certifieringen Miljöbyggnad är ett verktyg för att bygga med fokus på energi och klimat, cirkulärt byggande, klimatrisker, ekotjänster och inomhusmiljö.

2023 var också det år då KBABs första flerfamiljshus i trä stod färdigt. I de två första våningarna har Hagaborgs förskola fått nya moderna lokaler och en härlig utemiljö. Under 2024 färdigställs ytterligare ett hus i träkonstruktion och när det är klart så har Karlstad fått 78 nya hyreslägenheter på Hagaborg - ett attraktivt och centrumnära läge.

Lägenheterna har stora balkonger och några av lägenheterna högst upp har terrasser som erbjuder en härlig utsikt. Lägenheterna har helkaklade badrum och genomgående ljusa väggar och parkett.

Vår förvaltning

Året som har passerat har varit ett händelserikt år och på KBAB har vi åstadkommit mycket inom förvaltningen. Projekt och arbeten har kommit igång ordentligt igen efter pandemin och materielleveranser har stabiliserat sig. Dock märks effekterna av både pandemi och krig då priserna på marknaden gått upp märkbart.

Plusval

Under 2023 har arbetet fortsatt med att förändra plusvalet och dess utformning. Dialog har förts med Hyresgästföreningen om hur detta kan se ut. Vi vill förenkla valet för våra hyresgäster och samtidigt säkerställa ett bra underhåll av det inre ytskiktet. Parallellt med plusvalet gör vi nu satsningar på att höja standarden i många lägenheter och plusvalet blir kvar som en möjlighet för våra hyresgäster att sätta en personlig prägel på sitt hem.

Tillsammans med Hyresgästföreningen har KBAB tagit ett första steg mot en ny modell som planeras starta under 2024.

Skyddsrum

Arbetet med våra skyddsrum fortsätter. Mer än hälften av KBAB skyddsrum är

nu kontrollerade och arbetet fortsätter under 2024. Vi uppmuntrar våra hyresgäster att söka information om hur det fungerar med skyddsrum och vilka skyddsrum som finns i närheten er bostad. På vår hemsida KBAB.se så kan alla läsa mer om vad som är bra att känna till om skyddsrum och vad man ska tänka på om det blir aktuellt att använda dem.

Laddplatser för elbil

Under 2023 har vi installerat våra första laddplatser för elbil till våra hyresgäster. Laddboxarna är så kallade långsamladare och installeras på parkeringsplatser med framdragen el, exempelvis parkeringsplatser med motorvärmarruttag. Parkeringsplatsen hyrs av en hyresgäst och det finns inte möjlighet idag att öppna den för laddning för allmänheten.

Hittills har vi installerat laddbox på nio av våra parkeringsplatser. Hyresgäster som är intresserade behöver först säkra att de hyr en parkeringsplats med möjlighet för installation av laddbox.

Belysning

Under 2023 har vi fokuserat på att förbättra belysningen i våra fastigheter på Gruvlyckan, Rud och Hagaborg servicehus genom underhåll och införande av smart behovsstyrd belysning. Projektet inkluderade även utbyte av utebelysning på Orrholmen och Frödingshöjd, där vi implementerade smart styrning för ökad trygghet och minskad energiförbrukning.

Vi har också implementerat det vi kallar "Polisnappen". Då kan vi, eller polisen vid behov, enkelt aktivera 100% ljusstyrka för att skapa en starkt upplyst yta och underlätta arbete vid exempelvis olyckstillbud.

För att möta höga ljusbehov vid stora folksamlingar eller rörelse ökar ljusnivån automatiskt till 100%, vilket förbättrar tryggheten och kan avskräcka obehöriga. Vi tar också initiativet att minska otrygg belysning och höga energikostnader genom att gradvis fasa ut lysrör och kompaktlysror från 2023, med en femårig plan för utfasningen och en framtida inriktning mot kvicksilverfria alternativ.

Uteplatser

Vid ett större projekt på Orrholmen genomfördes en renovering och upprustning av 58 uteplatser. Uteplatserna var tidigare stenlagda plattor i marknivå och byttes under projektet ut till att bli upphöjda altaner i kompositmaterial. Kompositmaterialet består av återvun-



nen plast och träspill från sågverk och beräknas ha en livslängd på minst 50 år, sammantaget gör det komposittrallen till ett hållbart materialval. Altanerna är lättskötta och behöver bara sköljas av som enda underhåll för våra hyresgäster.

Fönsterbyte

Fönsterbytet på Gruvlyckan är nu inne på sin sista etapp och arbetet blir klart under 2024.

I samband med fönsterbytet har vi också bytt ut delar av värmesystemet för att skapa en bättre komfort och ett bättre inomhusklimat hos våra hyresgäster.

Bodialog

Bodialog har genomförts på Kronoparken, Herrhagen och på Långtåppan. Vi

har bjudit in hyresgäster i de olika områdena för samtal om hur de ser på sin utemiljö och om de har några specifika önskningar för hur den kan utvecklas eller förändras tillsammans med oss.

Det har handlat om ytor som vi har i vår utemiljö som behöver fräschas upp. Hyresgästerna har deltagit och fått möjlighet att berätta vad de tycker om den befintliga ytan och vilka idéer de har om hur ytan kan användas på ett bra sätt. Utifrån dialogen har vi sedan gjort underlag för utveckling av ytan som lagts in i vår underhållsplan för genomförande. Åtgärderna som beslutats har påbörjats på Kronoparken och Långtåppan och kommer att göras klart under 2024. För 2024 har vi budgeterat för att fortsätta

arbetet med förändringen av dessa ytor på alla tre områden där bodialog genomförts.

Hissbyte

Under året har vi bytt ut sex hissar i vårt bestånd. Vi har många hissar i kö för åldersutbyte och är just nu i dialog med entreprenören om möjligheten att öka på utbytestakten på våra hissar.





Vår interna kvalitet

God ekonomisk hushållning är en förutsättning och restriktion för vår långsiktiga planering. Vår ekonomi ska vara i gott skick där öppenhet och tillgänglighet är vårt kännetecken. All vår verksamhet ska bedrivas med god kvalitet som ständigt förbättras. Kvalitetsperspektivet ska genomsyra allt vi gör och vara en viktig del i uppföljningen av våra mål. Samtidigt som bolaget ska försörja kommunen med boenden som möter Karlstadsbornas behov ska verksamheten årligen uppnå resultatkravet från våra ägare som för 2023 är 2,1 % i relation till fastigheternas marknadsvärde.

Vårt nya hem

Under sista kvartalet 2022 flyttade vi in i vårt nya centralkontor som bygger på ett aktivitetsbaserat arbetssätt. Lokaler har gett förutsättningar till ett nära samarbete mellan alla avdelningar och medarbetare både på centralkontoret och med övriga områdeskontor då arbetsplatserna och mötesrum är till för alla. Miljön inbjuder till att arbeta digitalt och har lett till en naturlig utveckling att vilja digitalisera arbetssätt och utveckla systemlösningar. Alla våra mötesrum är digitalt bokningsbara och utrustade med utrustning som underlättar digitala möten.

Utformningen av miljön och utrustning har lovordats av de många studiebesök som tagits emot under året.

IT och digitalisering

Vi har utformat en tydligare organisation för IT och digitalisering. Planer för digital utveckling och innovation har tagits fram och är ledstjärna för bolagets arbete med dessa frågor.

Ökning av digital signering av dokument fortskrider och senaste exemplet är att signera protokoll och beställningar med leverantörer vid möten och upphandlingar. Kommunen tittar fortsatt på lösning för sekretessbelagda dokument.

Förvaltningsplanens aktiviteter för fastighetsystemet Momentum Fastighet fortskrider för att kontinuerligt utveckla effektivare arbetssätt och bättre kvalitet för beslutsstöd. Det pågår arbete med att minska manuellt administrativt arbete med mer automatiserade upplägg av datainförande, specifikt exempel nu med uppläggning av helt nya fastigheter. Fokus är riktat på att underlätta arbetet med underhållsplan.

Ett projekt har startat för att implementera modulen Uthyrning i Momentum Fastighet då det separata systemet Momentum Marknad kommer att läggas ner av leverantören under våren 2024. Det nya systemet kommer underlätta för kunderna då all kommunikation kommer ske på ett ställe via Mina sidor och det innebär att kunderna endast har ett ställe att logga in på. Modulen är en nyutvecklad systemvara som också kommer leda till modernare arbetssätt och med möjlighet till tvåvägskommunikation med hyresgästerna.

Utveckling av en applikation för KBAB i det koncerngemensamma verktyget Qlik har skett under 2023. Verktyget skall underlätta för chefer att analysera och få överblick av resultat och nyckeltal för såväl avdelning som för enskilda fastigheter. Det kommer att ge verksamheten viktiga underlag inför prioriteringar och beslut i samband med bland annat

underhållsplanering och utveckling av fastighetsbeståndet.

Utveckla inköpsprocessen

Under 2020 inledde koncernen Karlstads kommun ett omfattande utvecklingsarbete av inköpsorganisationen i syfte att möjliggöra strategiskt inköpsarbete. Projektet ledde till effektiva e-handelsprocesser för att kvalitetssäkra inköp enligt våra avtal med målet "medvetna och trygga beställare" och en rättssäker inköpsprocess. Under 2023 blev upphandlingen klar med en systemlösning som stöder effektiva och trygga processer från beställning till betalning. Arbetet med implementeringen startades under hösten med första steget för att under början av 2024 lyfta över hela hanteringen av leverantörsfakturor i det nya systemet. Arbetet kommer att fortsätta under 2024 och syftet är att samla alla avtalade leverantörer i ett system och göra det lätt för hela verksamheten att köpa rätt och hantera alla fakturor i samma system.

Ekonomi

Hyror

Hyresförhandlingen om 2023 års hyreshöjning slutfördes i december 2022 och resulterade i en höjning mellan 3,6-4,0% från 1 februari 2023. Studentlägenheter höjdes från samma datum med 4,9% då juni och juli är hyresfria.

Förhandlingen avseende 2024 års hyror slutfördes under december 2023 och resulterade i en höjning med 5,2 % från 1 januari 2024 vilket även är höjningen för studentlägenheter men de debiteras endast under 10 månader. Nyproducerade lägenheter höjs med 3,15 %.

Väsentliga händelser med ekonomisk påverkan under året på våra fastigheter

Stora ekonomiska påverkansfaktorer för våra fastigheter är energi- och värmekostnader som varit höga, dock har elstöd erhållits under året och den del som tillhört hyresgästerna är återbetalat via hyresavin. Ukraina krigets effekter på leveranser av material samt prisökningar som följd av den höga inflationen har påverkat pågående projekt och kalkyler för framtida nybyggnationer och underhåll. Det fortsatt höga inflationsläget har även fått stor påverkan på årets resultat då kraftigt ökade räntor under året lett till att räntekostnaderna mångdubblats.

Finansiering

KBAB bedömer att det framtida finansieringsbehovet kommer att stiga på grund av ökad nyproduktion. Till detta

kommer att investeringar och kommande underhållsbehov i befintliga fastigheter ska finansieras. Bolaget omfattas av kommunkoncernens finanspolicy och ingår i kommunens koncernkontosystem. Kreditramen omprövas årligen och uppgår till 2 000 000 tkr. På bokslutsdagen var 1 949 000 tkr utnyttjat av fastställd kreditram. Räntan var 4,15 procent. Räntebindningstid 1,21 år och kapitalbindningstid 1,52 år.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Förutsättningarna för verksamheten styrs av marknaden där Karlstads folkmängd fortsätter att öka. Efterfrågan på KBAB:s bostäder är fortsatt god men bolaget ser en ökad risk för vakanser i kommande nyproduktion jämfört med tidigare. Situationen på bostadsmarknaden i Karlstad gör att KBAB fokuserar på att fullfölja byggtakten i linje med våra mål och uppdrag men med en förskjutning i tid. KBAB följer läget på marknaden inför beslut av varje nytt byggprojekt och det är viktigt att välja rätt läge och typ av produkt för att undvika vakanser.

Osäkerhetsfaktorer för bolaget är bland annat eventuella nedskrivningsbehov, ränteutvecklingen, förändringar i politiska beslut, lagar och tillämpningen av lagar som reglerar möjligheten att sätta en affärsmässig hyra, avgiftshöjningar för taxebundna kostnader. Det osäkra världsläget påverkar även tillgång på byggmaterial med prishöjningar som följd. Konjunkturläget med förordningar

för hushållen och risk för fler konkurser och högre arbetslöshet kan innebära ökade vakanser och hyresförluster.

Ekonomiskt resultat

Ägaren fastställer ett årligt resultatkrav som för år 2023 är 2,1 procent i relation till fastigheternas marknadsvärde den 31 december 2022, vilket motsvarar 134 241 tkr exklusive nedskrivningar. Ägarnas resultatkrav uppfylls inte för året. Rörelseresultatet uppgår till 128 741 tkr vilket är 5 500 tkr lägre än budgeterat resultatkrav. Resultat efter finansiella poster uppgår till 58 729 (111 851) tkr.

Fastigheternas värde

KBAB genomför årligen en värdeberäkning av hela fastighetsbeståndet. Uppgifter om direktavkastningskrav har erhållits från fastighetsvärderare. Avkastningskravet som använts för bostäder är mellan 4,05 och 5,25 procent. För bolagets hela fastighetsbestånd är den initiala direktavkastningen 4,79 procent.



Fastigheternas värde presenteras per stadsdel 2023-12-31

Belopp anges i tusental kronor.

Stadsdel	Antal bostäder	Bedömt värde (tkr)	Redovisat värde (tkr)	Differens (tkr)
Bellevue	143	68 777	37 270	31 507
Färjestad	121	64 481	13 051	51 430
Gruvlyckan	356	218 340	114 514	103 826
Herrhagen	408	572 882	387 147	185 735
Klara	61	77 334	34 261	43 073
Kronoparken	1 496	962 697	454 879	507 818
Kvarnberget	508	431 460	238 668	192 792
Norrstrand	670	746 321	285 200	461 121
Orrholmen	939	920 894	371 809	549 085
Rud	1 375	1 128 649	562 978	565 671
Sixbacken	467	413 420	139 944	273 476
Skåre	42	73 480	20 855	52 625
Sundsta	31	67 950	60 055	7 895
Tingvallastaden	117	146 285	37 520	108 765
Viken	505	505 412	171 314	334 098
Våxnäs	574	423 265	125 719	297 546
Väse	4	5 235	4 723	512
Örsholmen		7 215	533	6 682
Totalt	7 817	6 834 097	3 060 440	3 773 657

Flerårsöversikt

Belopp anges i tusental kronor.

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	633 459	579 882	565 224	557 718
Rörelseresultat	128 741	131 495	147 823	148 747
Resultat efter finansiella poster	58 729	111 851	139 281	138 771
Balansomslutning	3 340 888	3 171 125	2 842 311	2 721 399
Soliditet (%)	35,1	36,9	39,3	38,0
Medelantal anställda	108	108	115	119

Förändringar i eget kapital

Belopp anges i tusental kronor.

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Eget kapital 2023-01-01	62 000	127 483	870 542	88 554	1 148 579
<i>Resultatdisposition enligt årsstämma:</i>					
Utdelning				- 40 000	- 40 000
Balanseras i ny räkning			48 554	- 48 554	
Årets resultat				46 248	46 248
Eget kapital 2023-12-31	62 000	127 483	919 096	46 248	1 154 827

STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT OM VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserat resultat:	919 096 003,94
Årets resultat:	46 247 797,58
	<hr/>
	965 343 801,52

Styrelsen föreslår att av redovisade vinstmedel, 965 343 801,52 kronor, ska en utdelning ske med 20 000 000 kronor till Karlstads Stadshus AB. Resterande vinstmedel, 945 343 801,52 kronor överförs i ny räkning.

STYRELSENS YTTRANDE

De föreslagna värdeöverföringarna i form av koncernbidrag på kontant tillskjutet kapital och utdelning reducerar bolagets soliditet till 35 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet på en betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att de föreslagna värdeöverföringarna, i form av koncernbidrag och utdelning, ej hindrar bolaget att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. De föreslagna värdeöverföringarna kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 §, andra och tredje stycket (försiktighetsregeln) och är förenlig med reglerna

i Allbolagen (Lag 2010:879 om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag).

BOLAGETS RESULTAT OCH STÄLLNING SAMT FINANSIERING

Vad beträffar företagets resultat och ställning samt finansiering i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i tusental kronor	Not	2023	2022
NETTOOMSÄTTNING	7		
Hysesintäkter		599 413	556 024
Övriga förvaltningsintäkter		34 046	23 858
		<hr/> 633 459	<hr/> 579 882
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	3,4,5,6,8,9	- 300 683	- 271 977
Underhållskostnader		- 55 942	- 40 149
Fastighetsskatt		- 12 632	- 13 475
Tomträttsavgälder	9	- 22 078	- 21 238
		<hr/> - 391 335	<hr/> - 346 839
Driftnetto		242 124	233 043
Avskrivningar, nedskrivningar och utrangeringar	11	- 95 515	- 84 652
		<hr/> - 95 515	<hr/> - 84 652
Bruttoresultat		146 609	148 391
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5,10	- 17 848	- 16 873
Avskrivningar	11	- 20	- 23
		<hr/> - 17 868	<hr/> - 16 896
Rörelseresultat		128 741	131 495
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER	12		
Finansiella intäkter		268	38
Finansiella kostnader		- 70 280	- 19 682
		<hr/> - 70 012	<hr/> - 19 644
Resultat efter finansiella poster		58 729	111 851
Bokslutsdispositioner	13	824	- 4
		<hr/> 824	<hr/> - 4
Resultat före skatt		59 553	111 847
Skatt på årets resultat	14	- 13 305	- 23 293
		<hr/> - 13 305	<hr/> - 23 293
Årets resultat		46 248	88 554
		<hr/> <hr/> 46 248	<hr/> <hr/> 88 554

Balansräkning

<i>Belopp i tusental kronor</i>	<i>Not</i>	2023	2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	15	3 110 176	2 769 628
Pågående byggnationer	16	145 516	337 172
Inventarier, verktyg och installationer	17	31 053	25 657
		3 286 745	3 132 457
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Aktier och andelar hos intresseföretag	18	13 774	13 774
		13 774	13 774
Summa anläggningstillgångar		3 300 519	3 146 231
Omsättningstillgångar			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyses- och kundfordringar		3 322	1 890
Aktuell skattefordran		19 461	7 982
Övriga fordringar		3 708	1 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	13 878	13 468
		40 369	24 827
Kassa och bank		-	67
Summa omsättningstillgångar		40 369	24 894
SUMMA TILLGÅNGAR		3 340 888	3 171 125

<i>Belopp i tusental kronor</i>	<i>Not</i>	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital	20	62 000	62 000
Reservfond		127 483	127 483
		189 483	189 483
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		919 096	870 542
Årets resultat		46 248	88 554
		965 344	959 096
Summa eget kapital		1 154 827	1 148 579
Obeskattade reserver			
Avskrivning över plan på inventarier	21	10 600	11 600
Ersättningsfond		13 827	14 236
		24 427	25 836
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	22	64 100	58 958
Övriga avsättningar	23	-	410
		64 100	59 368
Långfristiga skulder			
Utnyttjad kreditram koncernvalutakonto	24	1 949 035	1 803 145
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		61 236	56 697
Skuld till koncernföretag		25 268	24 265
Övriga skulder		2 947	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	59 048	53 235
		148 499	134 197
SUMMA SKULDER		2 186 061	2 022 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 340 888	3 171 125

Kassaflödesanalys

Belopp i tusental kronor	Not	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		128 741	131 495
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	95 125	85 085
Erhållen ränta och utdelning		268	38
Betald ränta		- 70 280	- 19 682
Betald inkomstskatt		- 20 010	- 28 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		133 844	168 161
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		- 2 351	- 1 083
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		12 786	- 10 201
		10 435	- 11 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten		144 279	156 877
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering nyproduktion av fastighet		- 108 132	- 302 841
Investering om- och tillbyggnad av fastigheter		- 128 761	- 91 415
Investering förvärv av inventarier		- 12 930	- 10 891
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 249 823	- 405 147
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av koncernvalutakontot		145 890	283 394
Lämnat koncernbidrag		- 413	- 195
Utbetald utdelning		- 40 000	- 35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		105 477	248 199
Årets kassaflöde		- 67	- 71
Likvida medel vid årets början		67	138
Likvida medel per balansdagen		-	67
Specifikation likvida medel			
Kassa		-	11
Redovisningsmedel		-	56
			67

NOT 1: REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bolaget har för räkenskapsår 2023 valt att tillämpa BFNAR 2020:1.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Hysesintäkter resultatförs i den period de avser. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Leasing

Leasing klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och fördelarna som är förknippade med ägande i allt väsentligt är överförda till leasetagaren. Övriga leasingavtal är operationella leasingavtal. Klassificering av leasingavtal görs vid leasingavtalets ingående. Minimileaseavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Bolaget redovisar alla leasingkontrakt som operationella.

Kortfristiga ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

I företaget förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts. Vid förmånsbestämda planer står företaget i allt väsentligt riskerna för att ersättningarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna. Företaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler. Företaget har bland annat förmånsbestämda planer som innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer.

Skatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller för balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även att bolaget tillämpar justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjuten skatt ingår i obeskattade reserver med 20,6 procent.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Räntekostnader aktiveras inte i tillgångarnas anskaffningsvärde. Förvaltningsfastigheter upptas till anskaffningsvärdet med tillägg för eventuella förbättringsarbeten, minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandetiden på nedan angivna komponenter är grundregeln, avvikelser förekommer efter bedömning av fastighetens konstruktion och material. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Nyttjandeperiod (år)
Byggnaders komponenter	
Stomme och grund	80-120
Fasad	30-75
Yttertak	30-50
Hiss	30
Fönster	50
Installationer	35
Teknisk installation	15-20
Installation Fastighets IT	10
Standardhöjande kundval och tillval	30*
Stomkomplettering, inredning och övrigt	50
Markanläggningar	20
Byggnadsinventarier	20
Maskiner och inventarier	3-5

**Hyresgästpassning-nyttjandetid beroende på hyresavtalets längd*

I samband med bokslutet görs en värdeberäkning per fastighet. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå och uthyrningsgrad. För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Eventuell nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumenten löpt ut eller överförts. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Koncernredovisning

Karlstads Bostads AB omfattas av en koncernredovisning som upprättas av Karlstads Stadshus AB, 556153-1657 med säte i Karlstad. I och med detta upprättas ingen koncernredovisning i bolaget.

Andelar koncernföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas.

Intresseföretag

Som intresseföretag redovisas innehav av aktier och andelar i ett annat företag som är avsett att främja verksamheten i bolaget genom att skapa en varaktig förbindelse med det andra företaget. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning värderas aktier till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilket klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde, och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som återbetalas. Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättning för omstruktureringskostnader görs när det föreligger en fastställd och utförlig omstruktureringsplan och berörda personer har informerats.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Eventualtillgång

En eventualtillgång är en möjlig tillgång som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. Eventualtillgångar tas inte upp som tillgångar i balansräkningen.

Alla belopp är angivna i tusental kronor om inget annat anges.

NOT 2: UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättande av bokslut och tillämpningar av redovisningsprinciper baseras på uppskattningar och bedömningar om framtiden. Antaganden som innebär en risk för väsentliga justeringar under kommande år har gjorts avseende fastigheter. Komponenter har delats upp i de fall där nyttjandetiden skiljer sig åt väsentligt. Vid ingången till K3 har det bokförda värdet på fastigheterna fördelats enligt respektive komponents andel av det bedömda värdet. I samband med årsbokslutet genomförs en bedömning om det finns någon indikation på att fastigheters verkliga värde understiger det redovisade värdet. Om en sådan indikation finns beräknas fastigheternas återvinningsvärde. Vid tillfällen då det inte går att beräkna fastighetens återvinningsvärde beräknas istället återvinningsvärde för hela den kassagenererande enheten. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som fastigheten väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller uttrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats. Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet.

NOT 3: MEDELANTAL ANSTÄLLDA

Män
Kvinnor

2023

63
45

108

2022

64
44

108

NOT 4: STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

STYRELSEN

Styrelseledamöter inkl suppleanter

Män
Kvinnor

10
7

17

11
5

16

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ANDRA LEDANDE BEFATTNINGAR

Män
Kvinnor

2
6

8

2
5

7

NOT 5: LÖNER, ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Löner och ersättningar till styrelsen och VD
Löner och ersättningar till övriga anställda

1 991
50 057

52 048

1 924
49 401

51 325

Sociala avgifter enligt lag och avtal
Pensionskostnader för styrelsen och VD
Pensionskostnader för övriga anställda

25 427
1 092
8 458

34 977

24 039
574
4 971

29 584

Totalt

87 025

80 909

Avgångsvederlag utgår till verkställande direktören med 12 månadslöner vid uppsägning från företagets sida.

**NOT 6: INKÖP OCH FÖRSÄLJNING
MELLAN KONCERNFÖRETAG, ANDEL I %**

	2023	2022
Hysesintäkter och övriga intäkter	0,13%	0,15 %
Köpta tjänster, el, värme och renhållning	27,98%	23,51 %

NOT 7: NETTOOMSÄTTNING**HYRESINTÄKTER**

Bostäder	541 494	509 204
Lokaler	47 250	35 872
Hysesrabatt bostäder och lokaler	- 1 097	- 540
Övriga objekt	28 160	21 970
	<hr/>	<hr/>
	615 807	566 506

HYRESBORTFALL OCH EGNA LOKALER

Bostäder	- 7 486	- 4 702
Lokaler	- 5 205	- 3 280
Övriga objekt	- 3 703	- 2 500
	<hr/>	<hr/>
	- 16 394	- 10 482

Summa hyresintäkter, hyresbortfall
och egna lokaler

599 413 556 024

ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

Ersättningar från hyresgäster	22 516	20 711
Övriga intäkter	11 530	3 147
	<hr/>	<hr/>
	34 046	23 858

Nettoomsättning**633 459** **579 882****NOT 8: DRIFTKOSTNADER**

Reparationer	-35 302	- 30 516
Fastighetsskötsel, köpta varor och tjänster	- 22 739	-19 882
Fjärrvärme	- 53 255	- 47 150
Vatten	- 22 214	- 19 619
Elavgifter	- 36 282	- 32 719
Sopor och avfall	- 15 274	- 14 745
Hyresgästaktiviteter och hyressättningsavgift	- 1 863	- 1 546
Försäkringspremier	- 2 781	- 2 808
Fastighetsanknuten administration	- 34 719	- 30 625
Kommunikation i fastigheter	- 4 907	- 4 470
Personalkostnader i fastighetsförvaltningen	- 44 607	- 42 872
Övriga driftkostnader	- 26 740	- 25 025
	<hr/>	<hr/>
	- 300 683	-271 977

**NOT 9: LEASING- OCH
ARRENDEAVGIFTER****OPERATIONELL LEASING**

Leasingavgifter periodens kostnad

2023**2022****- 206****-175****Framtida minimileaseavgifter förfaller enl följande:**

Inom 1 år

- 184

-187

Senare än 1 år men inom 5 år

- 93

-157

Senare än 5 år

-

-

- 277**-344****ARRENDEAVGIFTER**

Arrendeavgifter innevarande period

- 22 389**-21 238****Framtida arrendeavgifter förfaller enl följande:**

Inom 1 år

- 23 416

-22 389

Senare än 1 år men inom 5 år

- 103 154

-93 626

Senare än 5 år men inom 10 år

- 129 506

-117 553

- 256 076**-233 568**Befintliga arrendeavtal beräknas förnyas
löpande vid utgång.**NOT 10: ERSÄTTNING TILL REVISORER****Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**

Biträde till lekmannarevision

- 30

- 40

Revisionsuppdraget

- 237

- 248

Övriga tjänster

- 66

- 180

- 333**- 468****NOT 11: AV- OCH NEDSKRIVNINGAR
SAMT UTRANGERINGER****INVENTARIER**

- 5 375

- 4 324

(varav administrationskostnader)

(0)

(-4)

INSTALLATIONER PÅ FASTIGHETER

- 2 160

-2 405

BYGGNADER OCH MARKANLÄGGNING

Byggnader

- 83 712

-74 437

(varav administrationskostnader)

(-20)

(-19)

Förändring nedskrivningar

-

- 928

Utrangeringskostnader

- 1 325

-154

Markanläggning

- 2 963

-2 427

- 95 535**- 84 675**

Planenliga avskrivningar fördelat

Driftkostnader

- 95 515

-84 652

Administrationskostnader

- 20

- 23

- 95 535**-84 675**

NOT 12: FINANSIELLA POSTER**2023****2022****FINANSIELLA INTÄKTER**

Övriga finansiella intäkter	268	38
Summa finansiella intäkter	268	38

FINANSIELLA KOSTNADER

Räntor på fastighetslån	- 70 202	-19 602
Övriga finansiella kostnader	- 78	-80
Summa finansiella kostnader	- 70 280	-19 682

Summa finansiella poster**- 70 012** **-19 644****NOT 13: BOKSLUTSDISPOSITIONER**

Lämnade koncernbidrag	- 585	-413
Förändring av ersättningsfond	409	409
Förändring av överavskrivningar inventarier	1000	-
	824	- 4

NOT 14: SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Aktuell skatt	-8 532	-20 786
Skatt pga ändrad taxering	369	-
Uppskjuten skatt	-5 142	- 2 507
	-13 305	-23 293

Redovisat resultat före skatt 59 553 111 848

Skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	-12 268	-23 041
Skatt enligt gällande skattesats, ändrad taxering		-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-167	-179
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	47	-
Skatteeffekt av justeringsposter	3 856	2 434
Skatteeffekt ej avdragsgill nedskrivning	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-5 142	-2 421
Uppskjuten skatt avseende avsättningar	-	- 86
Skatt på grund av ändrad taxering	369	-

Redovisad skattekostnad**-13 305** **-23 293**

NOT 15: BYGGNADER OCH MARK**2023****2022****BYGGNADER**

Ingående anskaffningsvärde	4 377 011	4 057 386
Utrangerade komponenter	-6 290	- 4 690
Under året gjorda omklassificeringar	-	-
Nyanskaffningar	409 388	324 315
Utgående anskaffningsvärde	4 780 109	4 377 011
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 789 967	-1 718 678
Återförda avskrivningar på utrangerade komponenter	4 965	3 148
Under året gjorda omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-83 712	- 74 437
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 868 714	-1 789 967
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 003	-1 461
Årets nedskrivningar	-	- 1 003
Återförda gjorda nedskrivningar	-	1 461
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 003	- 1 003
Utgående redovisat värde byggnader	2 910 392	2 586 041

MARK

Ingående anskaffningsvärde	152 674	152 514
Årets anskaffningar	392	160
Utgående redovisat värde mark	153 066	152 674

MARKANLÄGGNING

Ingående anskaffningsvärde	113 844	108 942
Nyanskaffningar	18 770	4 902
Utgående anskaffningsvärde	132 614	113 844
Ingående ackumulerade avskrivningar	-82 932	-80 505
Årets avskrivningar	-2 963	-2 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 895	-82 932
Utgående redovisat restvärde markanläggning	46 719	30 912

Totalt utgående redovisat värde byggnader och mark**3 110 177****2 769 627****Bedömt verkligt värde****6 834 097****6 563 728**

TAXERINGSVÄRDE PÅ FASTIGHETER

Byggnader

4 523 411

4 221 507

Mark

1 699 753

1 656 065

6 223 164**5 877 572****Skattemässigt restvärde****2 656 359****2 339 513**

Fastigheternas bokförda värde överstiger skattemässigt restvärde med 277 440 (251 193) tkr.

NOT 16: PÅGÅENDE BYGGNATIONER

Ingående anskaffningsvärde

337 172

272 291

Under året nedlagda kostnader

249 823

405 094

Under året genomförda omklassificeringar

-441 479

- 340 213

Utgående anskaffningsvärde**145 516****337 172****NOT 17: INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärde

120 392

111 458

Avyttringar och utrangeringar

-3 723

-1 957

Nyanskaffningar

12 930

10 891

Under året genomförda omklassificeringar

-

-

Utgående anskaffningsvärde

129 599

120 392

Ingående ackumulerade avskrivningar

-94 735

-89 962

Avyttringar och utrangeringar

3 723

1 957

Årets avskrivningar

-7 535

-6 730

Utgående ackumulerade avskrivningar

-98 547

-94 735

Utgående redovisat värde**31 052****25 657****NOT 18: AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

Ingående anskaffningsvärde

13 774

13 774

Summa aktier och andelar i intresseföretag**13 774****13 774**

Tullholmsvikens Parkerings AB

Org. Nr

559181-8769

Säte

Solna

Kapitelandel

25%

	2023	2022
NOT 19: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Kundfakturerings 2023 avseende händelser 2022	3 432	3 414
Fastighetsförsäkring - Protector Försäkring	2 835	2 590
Tomträttsavgälder, kvartal 1 - Karlstads kommun	5 916	5 419
Övriga poster	1 695	2 045
Summa	13 878	13 468
NOT 20: EGET KAPITAL		
Antalet aktier med ett kvotvärde om 100 kr/aktie.	620 000 st	620 000 st
Samtliga aktier ägs av Karlstads Stadshus AB. Organisationsnummer: 556153-1657 Säte: Karlstad		
NOT 21: OBESKATTADE RESERVER		
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan på inventarier	10 600	11 600
Förändring ersättningsfond	13 827	14 236
Summa obeskattade reserver	24 427	25 836
Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver uppgår till	5 032	5 322
NOT 22: UPPSKJUTNA SKATTER		
Uppskjutna skattefordringar		
Balans- och underhållslåneposter, ändrad taxering	-598	-854
	-598	-854
Uppskjutna skatteskulder		
Skatteeffekt markförvärv via fusion	5 592	5 592
Skattepliktiga temporära skillnader, byggnader	59 106	54 220
	64 698	59 812
Utgående redovisat värde	64 100	58 958

	2023	2022
NOT 23: ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR		
Avsättning löner	-	410
NOT 24: LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Utnyttjad kreditram koncernvalutakontot	1 949 035	1 803 145
Beviljad internkredit i koncernkontosystemet	2 000 000	1 900 000
Planerad nyproduktion kommer att innebära att utnyttjad kreditram ökar under de närmsta tre åren.		
NOT 25: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Förskottsbetalda hyror	45 946	42 965
Löneskulder	4 773	4 814
Löneskatt	2 296	1 327
Premiebestämd ålderspension	1 782	2 528
Övriga poster	4 251	1 601
	59 048	53 235
NOT 26: JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET		
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	94 210	83 593
Förändring nedskrivning byggnader	-	928
Utrangeringar	1 325	154
Förändring avsättningar	-410	410
	95 125	85 085
NOT 27: RESULTATDISPOSITION		
Till årsstämman förfogande står vinstmedel på sammanlagt 965 343 801,52 kronor.		
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt nedan:		
Utdelning till aktieägare	20 000 000,00	
Balanseras i ny räkning	945 343 801,52	
	965 343 801,52	

NOT 28: EVENTUALTILLGÅNGAR

ÖVERSKOTTSFOND

Bolaget har i försäkringsavtal med KPA Pensionsförsäkring om förmånsbestämd pension avtalat om överskottsfond. Överskottsfonden beräknas som skillnaden mellan å ena sidan försäkringarnas pensionskapital och å andra sidan kapitalvärdet av garanterade åtaganden, gjorda indexeringar och det solvenskapital som KPA Pensionsförsäkring behöver. Det ackumulerade överskottet beräknas per den 31 december varje år och meddelas bolaget av KPA. Medel från överskottsfonden får användas till löpande pensionspremier samt indexeringar i pensionsförmånerna, vilket gjorts under innevarande år.

Garanterat kapital för framtida pensionsåtagande per 2023-12-31: 16 394 618 kr.
Försäkringarnas värde inklusive 25% säkerhetsmarginal: 20 493 273 kr.

Premier som betalats med överskott	-49
Kapital från överskottsfonden som finansierat indexeringen	
- engångspremie för årets värdesäkring av pensionsförmånen	-1649
Värdesäkringskostnad	-1 698
Utgående kapital överskottsfond per balansdagen	-

Bolaget har i försäkringsavtal med Skandia avtalat om att till förmånsbestämda försäkringslösningar får arbetsgivaren en egen överskottsfond. Medel överförs till överskottsfonden om den faktiska värdeutvecklingen blir bättre än den antagna. Överskottet bygger i första hand upp en säkerhetsmarginal som ligger kvar på varje försäkring. För närvarande är den 30%.

Värde överskottsfond 2023-12-31: 899 829 kr

NOT 29: VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

KARLSTAD DEN 22 FEBRUARI 2024

Tomas Riste
ordförande

Kristina Holm Alteblad

Erik Nilsson
förste vice ordförande

Maria Ohlsson

Karin Granström
andre vice ordförande

Madelene Danielsen Gustavsson
arbetstagarrepresentant

Per-Ove Wramstedt

Staffan Åberg
arbetstagarrepresentant

Patrik Johansson

Carin Skarman
verkställande direktör

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman
Auktoriserad revisor - Huvudansvarig revisor

Peter Ek
Auktoriserad revisor



Nyckeltal

Belopp anges i tusental kronor.

RESULTATRÄKNING	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	541 494	509 204	497 668	493 754	491 141
Hysesintäkter lokaler	47 250	35 872	34 318	34 516	35 833
Hysesintäkter bilplatser	28 160	21 970	16 288	15 499	13 874
Hysesintäkter totalt	615 808	566 506	547 529	543 027	540 036
Underhållskostnader	55 942	40 149	42 416	52 308	48 145
Underhåll aktiverat enl. K3	9 632	-	5 770	618	405
Driftkostnader	300 683	271 977	244 342	229 167	246 283
Fastighetsskatt	12 632	13 475	12 763	12 636	11 739
Tomträttsavgälder	22 078	21 238	19 486	15 361	14 069
Avskrivningar, nedskrivningar och utrangeringar	95 515	84 652	82 567	83 554	71 398
Centrala administrations- kostnader inkl. avskrivningar	17 848	16 873	15 827	15 945	16 019
Rörelseresultat	128 741	131 495	147 823	148 747	148 465
Rörelseresultat/totalt kapital i %	3,9	4,1	5,2	5,5	5,6
Finansnetto	70 012	8 542	9 976	9 411	15 027
Resultat efter finansnetto	58 729	111 851	138 771	139 054	146 865
BALANSRÄKNING					
Omsättningstillgångar	40 369	24 894	16 553	15 771	13 491
Byggnader och mark	3 110 176	2 769 628	2 518 197	2 510 217	2 542 799
Summa tillgångar	3 340 888	3 171 125	2 842 311	2 721 399	2 673 596
Kortfristiga skulder	148 499	134 197	144 840	95 660	93 354
Långfristiga skulder	1 949 035	1 803 145	1 519 751	1 530 442	1 571 309
Obeskattade reserver	24 427	25 836	26 836	27 754	28 862
Eget kapital	1 154 827	1 148 579	1 095 025	1 013 261	928 548
Kassalikviditet i %	25,5	18,6	11,4	16,5	14,5
FINANSIERING					
Räntor fastighetslån	70 202	19 602	8 560	10 059	9 425
Räntetäckningsgrad (rörelseresultat)	1,8	6,7	17,3	14,9	15,8
Finansiella intäkter	268	97,0	97	142	33
Soliditet i %	35,1	36,9	39,3	38,0	35,6
Räntetäckningsgrad (driftnetto)	3,5	11,9	28,8	24,7	25,0
Skuldsättningsgrad ggr	1,8	1,7	1,5	1,6	1,7
FASTIGHETER					
Antal lägenheter	7 817	7 686	7 565	7 534	7 534
Lägenhetsyta	496 463	489 571	482 969	481 179	481 179
Lägenhetsyta i genomsnitt	64	63	63,8	63,9	63,9
Lokalyta kvm	43 364	39 190	37 409	38 555	38 924
Fastighetsinvesteringar	236 893	394 094	197 664	125 290	67 733

PERSONAL	2023	2022	2021	2020	2019
Antal anställda	120	120	120	119	120
Löner och arvoden totalt	52 048	51 325	51 000	51 626	50 801
LÖNSAMHET					
Direktavkastning tot kapital %	7,2	7,3	8,7	9,1	8,8
Räntabilitet på eget kapital %	5,0	9,6	12,5	13,4	14,6
FÖRVALTNING					
Hysesbortfall i % bostäder	1,4	0,9	0,5	0,6	0,6
Underhållskostnader kr/m ² (lgh + lok.yta)	103,6	75,9	82	101	93
Underhåll aktiverat kr/m ² enl. K3	17,8	-	11	1	1
Driftnetto	242 124	233 043	246 217	248 246	235 882

Definitioner

Fastigheter

LÄGENHETSYTA/LOKALYTA

Uthyrningsbar yta vid årets slut.

Finansiering

SOLIDITET

Redovisat eget kapital plus obeskattade reserver minus skatt i förhållande till balansomslutningen.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Driftnetto plus finansiella intäkter i förhållande till fastighetslån.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Balansräkning

FASTIGHETER

Färdigställda byggnader plus mark och markanläggningar.

KASSALIKVIDITET

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.

Förvaltning

DRIFTNETTO

Intäkter minus driftkostnader, underhållskostnader, fastighets-skatt och tomträttsavgälder.

RÖRELSERESULTAT

Driftnetto minus avskrivningar och centrala administrationskostnader.

Lönsamhet

DIREKTAVKASTNING TOTALT KAPITAL

Driftnetto delat med summa tillgångar.

RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter finansnetto delat med eget kapital plus obeskattade reserver.

