

# STIFTELSEN KARLSTADSHUS

(Org.nr 873200-1105)

## ÅRSREDOVISNING

2022



## **Innehållsförteckning**

<b>VD kommentarer till verksamheten 2022</b>	<b>Sid 1</b>
<b>Kort om 2022</b>	<b>Sid 2</b>
<b>Styrelse m.m.</b>	<b>Sid 3</b>
<b>Förvaltningsberättelse 2022</b>	<b>Sid 4</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>Sid 9</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>Sid 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Sid 12</b>
<b>Notförteckning</b>	<b>Sid 13</b>
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>Sid 17</b>
<b>Bilaga 1</b>	<b>Diagram</b>
<b>Bilaga 2</b>	<b>Fastighetsuppgifter</b>

## Stiftelsen Karlstadshus

### VD:s kommentar till verksamheten 2022

I valet 2022 förändrades den politiska majoriteten i Karlstad kommun vilket innebar en förändring av styrelsesammansättningen, men inriktning och ambitioner verkar bestå. I spåren av kriget i Ukraina så har det påverkat Stiftelsen med höjda räntor, elpriser och materialkostnader. Vakansgraden har varit på ungefär samma nivå som året innan. Lite oroväckande har varit med något förhöjd vakansgrad på studentlägenheterna, vilket inneburit att vi gjort om tvårumslägenheterna till ungdomslägenheter. Trots detta blev resultatet nära budgeterat.

Arbetet med Klara Park pågår enligt plan, 82 lägenheter i nyproduktion med planerad byggstart hösten 2023. För att delfinansiera projektet så pågår en försäljning av en bostadsportfölj av 70 lägenheter på Norra Kronoparken. Detaljplanläggning av Färjestad pågår i syfte att ge möjlighet till nyproduktion av ett 60-tal lägenheter i ett förtätningsprojekt. Arbeten enl underhållsplanen har utförts. Stiftelsens grafiska profil har fastställts.

ROT-projekten på Gitarrgatan (219 lgh) renovering av kök och badrum liksom renovering av kök och fönster på Gruvlyckan (250 lgh) är färdigställda enligt plan.

Förvaltningsavtalet mellan Stiftelsen och Riksbyggen är uppsagt med avslut 2023-12-31.

Under 2023 står vi inför att antal utmaningar:

- Upphandling av nytt förvaltningsavtal enl LOU
- Starta byggproduktionen av Klara Park
- Verkställa projektet med solpaneler på Duvkulla på Kronoparken
- Stärka varumärket och marknadsföra Stiftelsen
- Fortsätta att ha nöjda och trygga kunder genom trygghetsskapande och sociala aktiviteter.

Stiftelsen Karlstadshus har en stabil ekonomi som borgar för en möjlighet till en fortsatt bostadsutveckling inom Karlstad kommun.

Vill också tacka styrelsen, såväl avgående som nya, för att gott samarbete. Vill också tacka alla samarbetsparter för goda insatser under året.

Anders Dahlén

VD/VL

## ***Kort om 2022***

**Årets resultat** före skatt och bokslutsdispositioner uppgick till 9.259 tkr (efter skatt 5.288 tkr) föregående år 7.764 tkr (efter skatt 8.707 tkr).

**Soliditeten** var 2022-12-31, 24,1 % (2021, 23,1 %)

**Likviditeten** var 2022-12-31, 173 % (2021, 203 %)

**Hyrorna** för lägenhetsbeståndet höjdes 2022 med 1,85 %.  
(2021 med 1,15 %).

**Genomsnittlig skuldränta** var 2022 1,48 % (2021, 1,20 %)

**Direktavkastning på totalt kapital** 6,29 % (2021, 6,10 %)

# Förvaltningsberättelse 2022

## STYRELSE

Styrelsen har följande sammansättning

### Ordinarie ledamöter

Esteri Nilsson (s), ordförande	utsedd av Karlstads kommun
Johan Lokander (kd), v ordf	utsedd av Karlstads kommun
Ulrik Scheller (mp)	utsedd av Karlstads kommun
Mårten Lilja	utsedd av Riksbyggen
Lina Öien	utsedd av Riksbyggen

### Suppleanter

Harald Alvers (m)	utsedd av Karlstads kommun
Badie Almuaem (c)	utsedd av Karlstads kommun
Staffan Barrefors (s)	utsedd av Karlstads kommun
Maria Dahlkvist	utsedd av Riksbyggen
Ulrika Frank	utsedd av Riksbyggen

## REVISORER

### Ordinarie

Birgitta Samuelsson	utsedd av Karlstads kommun
Göran Stiglert	utsedd av Karlstads kommun
KPMG, auktoriserad revisor	utsedd av Riksbyggen

### Suppleanter

Vakant	utsedd av Karlstads kommun
Benny Ahrebrand Persson	utsedd av Karlstads kommun
KPMG, auktoriserad revisor	utsedd av Riksbyggen

## ARVODEN

Till styrelsens ledamöter, suppleanter och valda revisorer har utbetalats 339 tkr.

# Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Karlstadshus org.nr. 873200 – 1105 avger härmed årsredovisning för år 2022.

Stiftelsens grundfondkapital har ursprungligen tillskjutits till 60 % av Karlstads kommun och 40 % Riksbyggen ekonomisk förening. Därutöver har förstärkning i huvudsak skett genom eget resultat. Det egna kapitalet uppgick 2022-12-31 till 211.463 tkr.

Stiftelsens ändamål är att i Karlstads kommun äga, förvalta och uthyra bostäder med tillhörande lokalytor. Verksamheten skall bedrivas enligt allmännyttiga principer.

## Förvaltning

Stiftelsen har ingen egen anställd personal utan förvaltas genom avtal av Riksbyggen marknadsområde Värmland.

Genom avtalet tillhandahålles följande tjänster:

- Ekonomisk förvaltning
- Teknisk förvaltning
- Underhållsplanering
- Fastighetsskötsel/energiservice
- Verkställande direktör och sekreterare

Styrelsen har sagt upp förvaltningsavtalet med Riksbyggen med hänvisning till LOU. Befintligt avtal löper t.o.m. 2023-12-31.

Stiftelsen omfattade 2022-12-31: 2.596 bostadslägenheter, 169.090 m<sup>2</sup>, 86 lokaler, 11.363 m<sup>2</sup>, 701 garage och 520 bilplatser. 50 garage på Södra Kronoparken har under 2022 rivits på grund av markrörelser med påföljande rasrisk.

## Investeringar i fastigheter

Under 2022 har Stiftelsens två större renoveringsprojekt färdigställts. Det avser ROT renovering samt tak på 219 lägenheter på Gitarrgatan samt kök och fönsterbyte i 254 lägenheter på Gruvlyckan. Projektet har genomförts i form av partneringavtal med entreprenören NCC. Projektet har trots utmaningar i form av Corona och skenande materialpriser gått bra.

Stiftelsen är inne i en upphandlingsfas av det planerade nyproduktionsprojektet Klara Park med ca 80 lgh med planerad byggstart hösten 2023. Förfrågningsunderlag är utskickade. Kopplat till den planerade nyproduktionen så har 2 fastigheter med därpå uppförda 70 lägenheter samt biytor uppdragits till mäklare att sälja för att frigöra kapital. Rådande konjunktur och ränteläge har medfört ett avsevärt mindre intresse än förväntat.

## Yttre miljö

Investeringarna i yttre miljö som har pågått parallellt med ROT-renoveringen är i stort sett klara. Resterande jobb färdigställs våren 2023 då vädret tillåter. I projektet ingår förutom markytor, marklägenheternas uteplatser där hyresgästerna mot tillvalskostnad kan välja inglasning. Vidare har Gruvlyckan, Norrstrand och Rud fått utbyte av sina sopstationer till molokbehållare som är nedgrävda sopkärl.

# Förvaltningsberättelse 2022

## Underhållsarbeten

Stiftelsen har under 2022 utfört åtgärder enligt underhållsplanen. Där kan nämnas energibesparande åtgärder, och sedvanligt ytskiktunderhåll på ca 180 lägenheter samt hissrenoveringar. Underhållsbudget 2023 uppgår till 30 mkr och investeringar enligt K3 regler för ca 15 mkr.

## Hyresförhandlingarna

Hyrorna för lägenheter höjdes under 2022 med 1,85 %. Höjningen trädde i kraft 2022-01-01. För 2023 höjdes hyrorna för bostäder med ett spann från 4,0% till 4,3% fr.o.m. 2023-01-01.

## Bostadsmarknaden

Hyresmarknaden i Karlstad har svalnat av något sannolikt beroende på ett stort tillskott av nya bostäder i varierande upplåtelseformer. Där vi framförallt noterat en minskad efterfrågan, är på studentlägenheter. Efterfrågan är fortfarande stor i vissa lägen och avtagande i andra mindre attraktiva områden. Vår bedömning är dock en fortsatt stabil efterfrågan kopplat till en större ekonomisk osäkerhet som kan bidra till en positiv marknadsutveckling för hyresrätter enär ända förpliktelsen är 3 månaders uppsägningstid. 2022-01-01 hade stiftelsen 45 vakanta objekt som vid utgången av året låg på 68 lägenheter. Vakansnivån ligger en bit över den miniminivå som vi måste ha för att klara evakuering vid ex vattenskador.

Stiftelsen har under 2022 enligt överenskommelse med Karlstads kommun fördelat ut 9 lägenheter för bostadssociala ändamål och 9 till migrationsboende. Vi fortsätter med standardhöjande åtgärder i syfte att höja attraktionskraften och att kunden skall uppfatta en bra balans mellan pris och standard. Hyresförluster 2022 (avskrivna fordringar och juridiska kostnader) uppgick till 1.451 tkr eller 0,73 % av utgående hyror, jämfört med 811 tkr eller 0,42 % 2021.

Lägenhetsomsättningen uppgick år 2022 till 18,0 %, att jämföra med 20,6 % 2021. Exkluderar vi studentlägenheterna landar omsättningen 2022 på 16,0 %, (17,2 % 2021). Målet i affärsplan är att genom ökad trivsel i områdena, bra standard i lägenheterna till konkurrenskraftiga hyror över tid uppnå 19 % i total omsättning.

## Miljö

Stiftelsen Karlstadshus skall i sin verksamhet ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt till miljön. Detta gäller oavsett roll som hyresvärd, kund, fastighetsägare eller byggherre. Stiftelsen skall sträva efter att ligga i framkant i sitt arbete för att bidra till att minska miljöpåverkan. Övergripande mål är att minska förbrukningen av fjärrvärme, fastighetsel och vatten enligt av styrelsen fastställda mål i Stiftelsens affärsplan. Samtliga stiftelsens områden är idag infasade i källsopsorteringssystem med separering av matavfall.

## Organisationsanslutning

Stiftelsen är ansluten till inköpsorganisationen HBV.

# Förvaltningsberättelse 2022

## Ekonomi

Bostadshyrorna är Stiftelsens största intäktspost och utgör därmed grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Eftersom bostadshyrorna utgör ca 90 procent av Stiftelsens intäkter, har dessa en väsentlig påverkan på resultatet.

Bostadshyrorna fastställs genom förhandlingar med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden. Detta ger en stabil grund för såväl resultat som fastighetsvärden. Det är viktigt att hyran följer den allmänna prisutvecklingen för fastigheter för att Stiftelsen skall bibehålla både ett realt oförändrat resultat och realt oförändrade fastighetsvärden.

Styrelsens intention över tid är att förbättra driftnettot genom åtgärder kopplade till driftoptimeringsplanen som skall sänka mediakostnaderna, samtidigt som vi kompenserar för allmän prisutveckling genom hyresjusteringar. Under 2022 har driftnettot förbättrats med 7,2% jämfört med 2021 (3,9 mkr).

Likviditeten uppgick 2022-12-31 till 173 % (203 %) och soliditeten till 24,1 % (23,1 %).

Inom parentes har föregående års nyckeltal redovisats

Stiftelsen får inte tillämpa uppskrivning av fastighetsvärden. En fiktiv uppskrivning motsvarande 75 % av ett kalkylerat marknadsvärde indikerar en soliditet på ca 68 %. Fiktiv belåningsgrad i förhållande till bedömt marknadsvärde uppgår till ca 33 %.

Stiftelsen hade för 2022 ett budgeterat resultat på 9,9 mkr före skatt, utfallet blev 9,3 mkr (5,3 mkr efter bokslutsdispositioner och skatt).

Med beaktande av skenande elpriser och kraftigt stigande räntekostnader så är vi mycket nöjda med det redovisade resultatet före bokslutsdispositioner och skatt.

## Fastigheternas värde

Vi har efter avstämning med värderingsinstitut och kreditgivare konstaterat att fastigheternas prisutveckling under 2022 minskat något. Direktavkastningskraven har under året ökat med mellan 0,0 och 0,50 procentenheter beroende på ålder och läge.

F.n. är marknadsförutsättningarna p.g.a. osäkra konjunkturförhållanden och framförallt ett stigande ränteläge väldigt svårbedömt. Det känns som att äldre bra underhållet fastighetsbestånd med bra kassaflöden även fortsättningsvis är attraktiva på marknaden. 22 fastigheter är externvärderade av värderingsman. Resterande 8 har vi beräknat själva.

Vi har utfört en värdebedömning utifrån en schablonvärdering som ger en indikativ bild av en fastighets- eller fastighetsgrupps värde. Analysen har gjorts i en kassaflödesmodell med direktavkastningskrav mellan 3,2 % och 6,50 % beroende på läge m.m. Det framräknade värdet för hela beståndet uppgår till ca 2,5 miljarder.

Fastigheternas värde vid en eventuell försäljning kan avvika från framräknade värdet beroende på att en köpare kan ha ett annat avkastningskrav och andra bedömningskriterier på sin investering.

Uppgifter om direktavkastningskrav och normaliserade värden på drift och underhåll har erhållits från fastighetsvärderare och banker. Underlag som ytor, hyror och fastighetsskatt är hämtade ur egna system.



# Förvaltningsberättelse 2022

## Finansiering

Genomsnittsränta för kreditportföljen uppgick per balansdatum till 2,13 % att jämföra med 1,27 % 2021-12-31. Kreditportföljens löptider och genomsnittsräntor framgår i not 16.

Stiftelsen har under 2022 inte jobbat med några derivatinstrument. Ca 16% av lånestocken ligger med rörlig ränta. Stiftelsen har ett finansreglemente som reglerar policy för placering av likvida medel och kreditportföljens riskspridning. Reglementet fastställs årligen av stiftelsens styrelse i anslutning till fastställande av budgeten.

## 5 år i sammandrag

	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat före skatt	9.259	7.764	15.838	14.663	16.819
Driftnetto	58.460	54.521	60.922	55.849	51.048
Omsättning	197.217	191.651	190.356	187.465	182.790
Omslutning	889.317	894.022	822.790	820.825	812.830
Soliditet	24,1%	23,1%	24,0%	22,8%	21,6%
Direktavkastning i % bf	6,29%	6,10%	7,40%	6,80%	6,28%

## Budget 2023

Stiftelsen har budgeterat ett överskott på 6,7 Mkr före skatt 2023.

## Stiftarnas direktiv

Stiftelsen har under 2022 uppfyllt kriterierna i stiftardirektiven utan avvikelser.

Eget kapital	Grundfond	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	150.005	4.000	52.170
Vinstdisposition 2022			
Enligt stämmobeslut	8.707		-8.707
Årets resultat			5.288
Belopp vid årets utgång	158.712	4.000	48.751
Grundfondkapitalet utgörs av	1.587.120 andelar		
Fördelning: Karlstads kommun	952.272 andelar		95.227
Riksbyggen ek. förening	634.848 andelar		63.485

# ***Förvaltningsberättelse 2022***

## **Resultat 2022**

Styrelsen föreslår att årets överskott 5.288 tkr fördelas enligt följande:  
5.288 tkr avsätts till grundfonden som ränta på insatt kapital.

## **Stiftelsens resultat och ställning samt finansiering**

Stiftelsens resultat och ställning samt finansiering redovisas i efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt tillhörande noter, vilka är en del av årsredovisningen.

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2022	2021
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter	1	192 062	187 014
Övriga förvaltningsintäkter	2	<u>5 155</u>	<u>4 637</u>
<b>Summa intäkter</b>		<b>197 217</b>	<b>191 651</b>
<b>Kostnader i fastighetsförvaltningen</b>			
Driftkostnader	3	-94 550	-89 627
Underhållskostnader		-27 729	-29 483
Fastighetsskatt		-4 058	-3 877
Avskrivningar	4	<u>-39 838</u>	<u>-38 460</u>
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-166 175</b>	<b>-161 447</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>31 042</b>	<b>30 204</b>
Centrala kostnader	5,6	<u>-12 420</u>	<u>-14 143</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>18 622</b>	<b>16 061</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter		510	253
Finansiella kostnader	7	<u>-9 873</u>	<u>-8 550</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-9 363</b>	<b>-8 297</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 259</b>	<b>7 764</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		-2 520	0
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b>		<b>6 739</b>	<b>7 764</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>			
Aktuell skatt	8	-2 184	-1 016
Uppskjuten skatt	9	<u>733</u>	<u>1 959</u>
		<b>-1 451</b>	<b>943</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>5 288</b>	<b>8 707</b>

## Balansräkning

<b>Belopp i kkr</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	806 833	791 937
Pågående projekt	11	3 894	589
Inventarier	12	<u>1 318</u>	<u>1 733</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>812 045</b>	<b>794 259</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar	13	40	40
Övriga långfristiga fordringar		<u>211</u>	<u>258</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>251</b>	<b>298</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>812 296</b>	<b>794 557</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		382	357
Övriga fordringar		2 511	2 499
Skattefordran		2 962	4 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>10 109</u>	<u>9 242</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar och upplupna intäkter</b>		<b>15 964</b>	<b>16 250</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>		<u><b>61 057</b></u>	<u><b>83 215</b></u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>77 021</b>	<b>99 465</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>889 317</b>	<b>894 022</b>

<b>Belopp i kkr</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Grundfond		158 712	150 005
Reservfond		<u>4 000</u>	<u>4 000</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>162 712</b>	<b>154 005</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Dispositionsfond		43 463	43 463
Årets resultat		<u>5 288</u>	<u>8 707</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>48 751</b>	<b>52 170</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>211 463</b>	<b>206 175</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	15	<b>3 335</b>	<b>815</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för beräknad uppskjuten skatt	9	<b>9 744</b>	<b>10 477</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	<u>620 340</u>	<u>627 666</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>620 340</b>	<b>627 666</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		11 414	13 952
Förskottshyror		14 213	16 564
Övriga kortfristiga skulder		113	113
Skulder till kreditinstitut	16	7 500	8 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>11 195</u>	<u>10 010</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>44 435</b>	<b>48 889</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>889 317</b>	<b>894 022</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	Not	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		9 259	7 764
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	19	39 838	38 460
		<u>49 097</u>	<u>46 224</u>
Betald skatt		-3 374	-2 890
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>45 723</b>	<b>43 334</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		749	-171
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-3 724	1 959
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>42 748</b>	<b>45 122</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-57 627	-67 733
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	-
Avyttring av finansiella tillgångar		47	77
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-57 580</b>	<b>-67 656</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-	70 000
Amortering av låneskulder		-7 326	-7 475
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-7 326</b>	<b>62 525</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-22 158</b>	<b>39 991</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>83 215</b>	<b>43 224</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	20	<b>61 057</b>	<b>83 215</b>

## Noter till resultat och balansräkning år 2022

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen 2022 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Underhållskostnader redovisas efter övergång till K3 till stor del som aktiverade förbättringsarbeten på förvaltningsfastigheter. Underhållsarbeten där väsentligt utbyte skett av befintlig komponent investeringförs på fastigheten.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden och skulder till nominella belopp, om inget annat anges nedan.

### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt och när huvudsakligen alla risker och rättigheter som är förknippade med ägandet övergått till köparen, vilket normalt inträffar i samband med leverans.

### Inkomstskatter

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 tidigare perioder. uppskjuten skatt beräknas enligt balansmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

### Redovisning av hyror

Stiftelsen Karlstadshus redovisar hyresintäkter för lokaler i den period de anses tillhöra. Kvartalshyror periodiseras och bokförs per månad. Bostadshyresintäkter redovisas månadsvis. Se vidare not 1 nedan

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är hänförliga direkt till förvärvet.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

### Nyttjandeperiod

Byggnader	15 - 100 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 - 20 år

### Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationell leasing.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar redovisas i enlighet med kapitel 11 (finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1

### Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

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

<b>Not 1 Hyresintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bostäder	180 300	177 105
Lokaler	10 911	10 617
Övrigt	6 420	6 246
<b>Summa</b>	<b>197 631</b>	<b>193 968</b>
Hyresbortfall		
Bostäder	-3 829	-5 113
Lokaler	-386	-329
Garage, p-platser	-902	-906
Hyresrabatter	-452	-606
<b>Summa</b>	<b>-5 569</b>	<b>-6 954</b>
<b>Summa nettohyra</b>	<b>192 062</b>	<b>187 014</b>

Stiftelsen har 2 större lokalkontrakt med Karlstads kommun som hyresgäst.  
Servicehus på S.a Kronoparken, hyresintäkt 4.292 kkr. Kontraktet löper ut 2023-06-30.  
Gruppboende på Rud, hyresintäkt 3.238 kkr. Kontraktet löper ut 2025-12-31.

<b>Not 2 Övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ersättningar från hyresgäster	744	897
Elavgifter lägenheter	2 107	1 883
Övriga intäkter	2 304	1 857
<b>Summa</b>	<b>5 155</b>	<b>4 637</b>

<b>Not 3 Driftkostnader</b>		
Reparationer	-18 435	-18 020
Skötselkostnader inkl snörenhållning	-24 490	-24 148
Uppvärmning	-21 547	-22 333
Vatten	-7 259	-8 047
Ei	-12 526	-8 120
Sophantering	-5 884	-5 231
Ersättning till Hyresgästföreningen	-723	-691
Försäkringspremier	-1 257	-1 277
Kabel-TV	-978	-949
Hyresförluster m.m.	-1 451	-811
<b>Summa</b>	<b>-94 550</b>	<b>-89 627</b>

<b>Not 4 Avskrivningar</b>		
Planenliga avskrivningar byggnader enligt K3 regler		
Årets avskrivning på byggnader motsvarar 2,52 % (f. år 2,51 %) på anskaffningsvärdet.	-29 889	-28 990
Övriga planenliga avskrivningar		
Markanläggning, 5 %.	-6 455	-5 758
Standardförbättringar, 5 respektive 10 %.	-308	-308
Maskiner och inventarier, 10 respektive 20 %.	-415	-415
Övrigt (utrangeringar)	-2 771	-2 989
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-39 838</b>	<b>-38 460</b>

#### **Not 5 Centrala kostnader**

I centrala kostnader ingår av Riksbyggen köpt administrativ förvaltning, styrelse och revision, övriga konsultkostnader samt reklam och marknadsföring.

#### **Not 6 Arvode till vald revisionsbyrå**

Arvode till KPMG avseende revision.	-98	-97
Konsultationer	-19	-20
Utöver ovanstående arvode till valda revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 27 kkr (26 kkr).	-117	-117

#### **Not 7 Finansiella kostnader**

Räntor på fastighetslån	-9 873	-8 154
Övriga finansiella kostnader	0	-396
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-9 873</b>	<b>-8 550</b>



Not 8 Avstämning av effektiv skatt	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		6 739		7 764
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-1 388	20,6%	-1 599
Ej avdragsgilla kostnader		-5		-1
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Temporära skillnader avseende byggnader		568		1 072
Skatt hänförlig till tidigare år		-626		-466
Övrigt		0		-22
Redovisad skatt	21,5%	-1 451	13,1%	-1 016

#### Not 9 Uppskjuten skatt 2022-12-31

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader	775 940	728 638	47 302
	775 940	728 638	47 302

#### Not 10 Mark, byggnader och markanläggning

	2022	2021
Mark ingående anskaffningsvärde	30 892	30 892
<b>Summa markvärde</b>	<b>30 892</b>	<b>30 892</b>
Byggnader: bokfört anskaffningsvärde	1 153 314	1 104 428
Utrangering byggnadsvärde	-6 932	-6 932
Standardförbättringar (UER)	66 804	66 804
Årets anskaffning	37 793	55 818
Akkumulerade avskrivningar	-540 159	-514 803
Utrangering byggnadsvärde	4 160	3 944
Årets avskrivning	-30 197	-29 298
<b>Summa byggnadsvärde</b>	<b>684 783</b>	<b>679 961</b>
Markanläggning bokfört anskaffningsvärde	124 973	113 647
Årets anskaffning	16 529	11 326
Akkumulerad avskrivning	-43 889	-38 130
Årets avskrivning	-6 455	-5 759
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>91 158</b>	<b>81 084</b>
<b>Summa mark, byggnad och markanläggning</b>	<b>806 833</b>	<b>791 937</b>
Taxeringsvärde byggnad	1 340 090	1 232 530
Taxeringsvärde tomtmark	420 967	459 967
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>1 761 057</b>	<b>1 692 497</b>

#### Not 11 Pågående projekt

Projektering Klara Park	3 894	589
	<b>3 894</b>	<b>589</b>

#### Not 12 Inventarier

Inventarier IB	17 374	17 374
Årets inköp	0	0
Akkumulerade avskrivningar	-15 641	-15 226
Årets avskrivning	-415	-415
<b>Utgående balans</b>	<b>1 318</b>	<b>1 733</b>
Kabel-TV anläggning IB	6 036	6 036
Akkumulerade avskrivningar	-6 036	-6 036
Årets avskrivning	0	0
<b>Utgående balans</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa inventarier och kabel-TV</b>	<b>1 318</b>	<b>1 733</b>

#### Not 13 Aktier och andelar

En andel i Husbyggnadsvaror HBV	40	40
---------------------------------	----	----

#### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förskottsbetalda försäkringar	1 388	1 090
Förskottsbetald skötsel/förvaltning kv 1 2023	7 688	7 510
Övriga interimsposter	1 033	642
<b>Summa</b>	<b>10 109</b>	<b>9 242</b>

<b>Not 15 Periodiseringsfond</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avsatt beskattningsår 2018	815	815
Avsatt beskattningsår 2022	2520	0
<b>Saldo</b>	<b>3 335</b>	<b>815</b>

<b>Not 16 Fastighetslån</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetslån	627 840	635 916
Avgår nästkommande års amorteringar	-7 500	-8 250
<b>Saldo</b>	<b>620 340</b>	<b>627 666</b>

Genomsnittsränta under räkenskapsåret uppgår till 1,56 %.

Räntebindningstid	Kapitalskuld	Genomsnittsränta per 2022-12-31	Andel av lån
Lån med rörlig ränta	101 397	3,55%	16,2%
1 - 3 år	376 447	1,94%	60,0%
4 - 5 år	149 995	1,64%	23,9%
> 5 år	0	0,00%	0,0%
<b>Saldo</b>	<b>627 839</b>	<b>2,13%</b>	<b>100,0%</b>

**Ställda panten och eventalförpliktelser**

Fastighetsinteckningar	819 866	819 866
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Upplupna räntekostnader	1 363	1 095
Upplupna reparations- och underhållskostnader	1 217	1 620
Upplupna kostnader för taxebundna poster	6 058	5 512
Övriga upplupna kostnader	2 557	1 783
<b>Summa</b>	<b>11 195</b>	<b>10 010</b>

**Tilläggsupplysningar till kasaflödesanalys**

**Not 18 Betalda räntor och erhållen utdelning**

Erhållen utdelning	0	0
Vinst vid värdepappersförsäljning	0	0
Erhållen ränta	510	253
Erlagd ränta	-9 873	-8 550

**Not 19 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm**

Av- och nedskrivningar av tillgångar	39 838	38 460
--------------------------------------	--------	--------

**Not 20 Likvida medel**

Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank	61 057	83 216
Kortfristiga placeringar jämställda med likvida medel	0	0
	<b>61 057</b>	<b>83 216</b>


Karlstad 2023-02-09

  
Esteri Nilsson  
Ordförande


Johan Lokander  
Vice ordförande


  
Märten Lilja

  
Lina Öien

  
Ulrik Scheller

Revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2023-02-09

  
Andreas Magnusson  
Auktoriserad revisor  
KPMG

  
Birgitta Samuelsson  
Av Karlstad kommun  
utsedd revisor

  
Göran Stigler  
Av Karlstad kommun  
utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till styrelsen i STIFTELSEN KARLSTADSHUS, org. nr 873200-1105

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för STIFTELSEN KARLSTADSHUS för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisions sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### Annan information än årsredovisningen

Den andra informationen består av VD-kommentarer till verksamheten (sidan 1), Diagram (Bilaga 1) och Fastighetsuppgifter (Bilaga 2). Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

— identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

— skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.



— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

---

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning.

---

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

#### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för STIFTELSEN KARLSTADSHUS år 2022. Enligt vår uppfattning har någon styrelseledamot inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

---

#### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

---

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

---

#### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

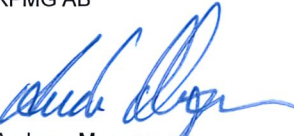
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.

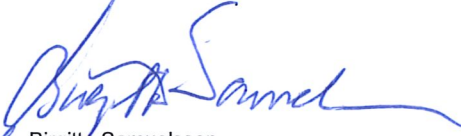
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Karlstad den 9 februari 2023

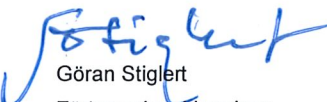
KPMG AB



Andreas Magnusson  
Auktoriserad revisor

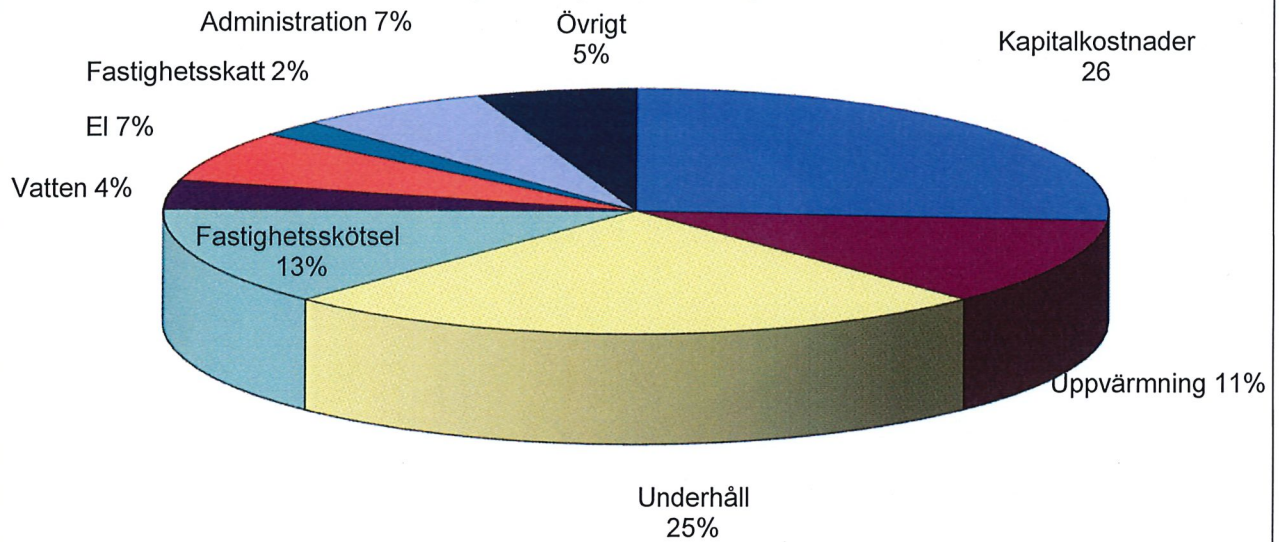


Birgitta Samuelsson  
Förtroendevald revisor

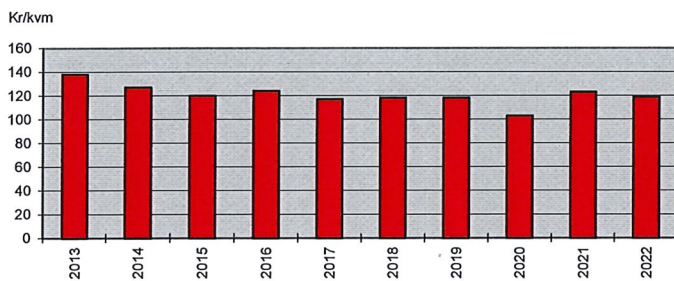


Göran Stiglert  
Förtroendevald revisor

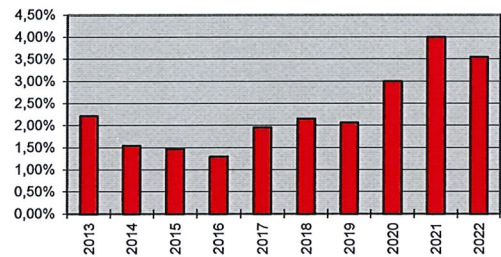
### Fördelning av fastighetsförvaltningens kostnader



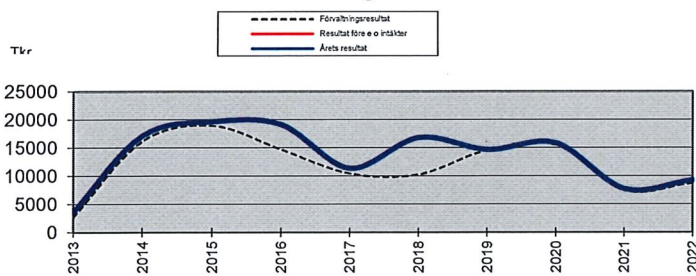
Värmekostn./kvm 2013 - 2022



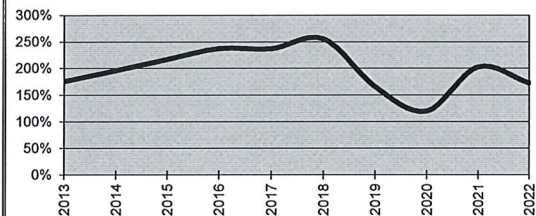
Andel hyresbortfall 2013 - 2022



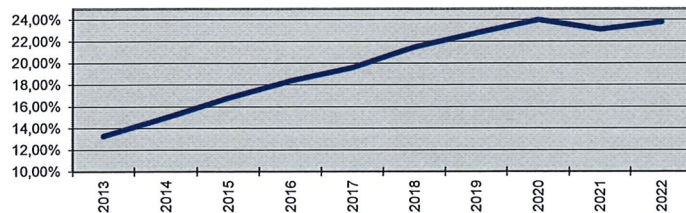
Resultatutveckling 2013 - 2022



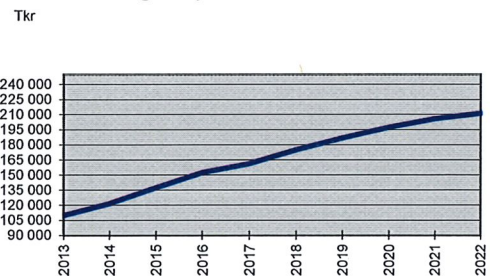
Likviditet 2013 - 2022



Soliditet 2013 - 2022



Eget kapital 2013 - 2022



## FASTIGHETSUPPGIFTER

Fastighetsområde	Bostadslägenheternas antal, yta och årshyra per kvm uppdelade efter fastighetsområde 2022-12-31														
	1 rok Antal	2 rok Antal	3 rok Antal	4 rok Antal	5 rok Antal	Samtliga bostäder		Lokaler		Garage	P-pl. Antal				
						Antal	Yta	Medelyta	Varmhyra	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta
Ring-, Björk- och Taltrasten	16	138	53	13	-	220	13 223	60,10	1 170	2	65	28	464	146	
Revisorn 19	27	26	44	13	7	117	7 923	68,00	1 129	6	480	34	644	52	
Revisorn 21,22	6	24	60	12	-	102	6 798	66,64	1 171	3	219	15	308	39	
Stocken 4	-	3	90	60	3	156	10 816	69,30	1 085	4	201	41	720	76	
Silvret 6,10	43	125	53	33	-	254	18 168	72,00	1 092	28	317	84	1 260	179	
Fryken	16	45	140	18	2	221	17 507	79,22	1 009	22	3 609	76	1 125	4	
S:a Kronoparken	176	300	289	55	-	820	51 378	62,66	969	17	5 923	228	3 420	-	
Kronog 1 (senior lgh)	4	10	-	-	-	14	906	64,71	1 225	-	-	-	-	-	
N:a Kronoparken	2	48	91	88	60	289	26 190	90,80	1 073	1	100	170	2 550	-	
Låglandet	43	33	15	9	-	100	6 248	62,80	1 194	2	259	25	400	24	
Duvkulla	263	40	-	-	-	303	9 932	32,78	1 279	1	190	-	-	-	
	596	792	835	301	72	2 596	169 089	65,13	1 070	86	11 363	701	10 891	520	

Fastigheternas respektive färdigställningsår, anskaffningsvärde, bokförda restvärden och taxeringsvärde 2022-12-31. Belopp i tkr.

Fastighetsområde	Färdigställ- ningsår	Anskaffnings- värde byggnad	Värde- minskning	Bokfört restvärde	Mark värde	Tax. värde totalt byggnadsvärde
Ring-, Björk- och Taltrasten	1955/59/88	79 608	-45 393	34 215	2 092	141 524
Revisorn 21, 22	1957/91	55 302	-31 381	23 921	1 362	94 745
Revisorn 19	1958/91	62 874	-35 275	27 599	1 720	104 577
Stocken 4	1963/2002	62 994	-28 740	34 254	2 289	129 581
Silvret 6, 10	1964/97/21	127 855	-32 508	95 347	3 502	213 070
Fryken	1967/97	117 249	-55 373	61 876	3 203	160 510
S:a Kronoparken	73/94/97/00/02/07	375 827	-175 229	200 598	10 954	575 237
N:a Kronoparken 2 A	1982/20/21	186 559	-41 751	144 808	3 086	192 254
N:a Kronoparken 2 C	1983/2018	45 808	-19 400	26 408	1 095	61 856
Låglandet	1990	70 299	-36 266	34 033	1 589	87 703
		1 184 375	-501 316	683 059	30 892	1 761 057
Standardförbättringar och UJER-investeringar		66 804	-64 880	1 924		
Markanläggning		141 502	-50 345	91 157		
		1 392 681	-616 541	776 140		