

STIFTELSEN KARLSTADSHUS

(Org.nr 873200-1105)

ÅRSREDOVISNING

2016



Innehållsförteckning

VD kommentarer till verksamheten 2016	Sid 1
Kort om 2016	Sid 2
Styrelse m.m.	Sid 3
Förvaltningsberättelse 2016	Sid 4
Resultaträkning	Sid 9
Balansräkning	Sid 10
Kassaflödesanalys	Sid 12
Notförteckning	Sid 13
Revisionsberättelse	Sid 17
Bilaga 1	Diagram
Bilaga 2	Fastighetsuppgifter

ASBSC

Skördetider

2016 har precis som de närmast föregående åren varit mycket gynnsamt för fastighetsägare och fastighetsförvaltare. Stiftelsen Karlstadshus är inget undantag.

Vi levererar det näst bästa resultatet i stiftelsens historia. Det är givetvis till stor del relaterat till ett extremt gynnsamt ränteläge för kapitalintensiv verksamhet, en mycket mild vinter med låga elpriser och låg förbrukning men även en spetsad förvaltningsverksamhet.

Kort sagt så är det skördetid för ägare av väl skötta fastighetsbestånd. Vi investerar en stor del av överskottet i energibesparande åtgärder för att parera framtida kostnadsökningar inom kapital- och energisidan.

Stiftelsen har under året fortsatt att leta attraktiv byggbar mark för att om möjligt gå in i en nyproduktionsfas.

En överhettad byggsektor leder till prisökningar på hantverkstjänster och entreprenader, vilket i sin tur leder till ökade hyror. Det är en stor utmaning för oss att hitta lösningar som möjliggör bra boende till en rimlig hyresnivå men med bibehållen lönsamhet.

Vi skall fortsätta förädla vårt befintliga bestånd för att öka kundnöjdheten. Att luta oss tillbaka och vara belåtna är inget alternativ för oss. Det krävs ett ständigt innovativt förbättringsarbete. Nu siktar vi ännu högre. Vi skall skapa förutsättningar för att möta teknikutvecklingen och vara redo att möta framtidens behov.

Jag passar på att tacka vår f.d. VD Jonas Ekstam som slutade i mitten av december för ett bra och framgångsrikt arbete och önskar samtidigt vår t.f. VD Fredrik Berglöf välkommen.

**Hans Pallin
vVD**

Kort om 2016

Årets resultat före skatt uppgick till 19.162 tkr
(efter skatt 14.956 tkr) föregående år 19.677 tkr (efter skatt 15.186 tkr).

Soliditeten var 2016-12-31, 18,4 procent (16,8 procent)

Likviditeten var 2016-12-31, 238 procent (217 procent)

Hyrorna för lägenhetsbeståndet höjdes 2016 med 0,7 %.
(2015 med 0,7 %).

Genomsnittlig skuldränta 2,08 % (2,25 %)

Direktavkastning på totalt kapital 6,76 % (7,40 %) 45 85 90

Förvaltningsberättelse 2016

STYRELSE

Styrelsen hade vid utgången av 2016
följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Catharina Hellgren (kd), ordförande
Hans Igelström (s), v ordf
Maria Ohlsson (m)
Leif Linde
Carl-Johan Hansson

utsedd av Karlstads kommun
utsedd av Karlstads kommun
utsedd av Karlstads kommun
utsedd av Riksbyggen
utsedd av Riksbyggen

Suppleanter

Harald Alvers (m)
Per-Olof Bergström (l)
Esteri Nilsson (s)
Jonas Ekstam, VD
Hans Pallin, vVD

utsedd av Karlstads kommun
utsedd av Karlstads kommun
utsedd av Karlstads kommun
utsedd av Riksbyggen
utsedd av Riksbyggen

REVISORER

Ordinarie

Birgitta Samuelsson
Göran Stiglert
Linus Sandberg auk. revisor Grant Thornton

utsedd av Karlstads kommun
utsedd av Karlstads kommun
utsedd av Riksbyggen

Suppleanter

Ulf Gerard
Bo Paulsson

utsedd av Karlstads kommun
utsedd av Karlstads kommun

ARVODEN

Till styrelsens ledamöter, suppleanter och valda revisorer har utbetalats 321 tkr.

25 85 Gp

Förvaltningsberättelse 2016

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Karlstadshus org.nr. 873200 – 1105 avger härmed årsredovisning för år 2016.

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 2016-12-31 till 152.457 tkr.

Stiftelsens ändamål är att i Karlstads kommun äga, förvalta och uthyra bostäder med tillhörande lokalytor. Stiftelsen skall vara allmännyttig.

Förvaltning

Stiftelsen har ingen egen anställd personal utan förvaltas genom avtal av Riksbyggen ekonomisk förening förvaltningsregion Väst.

Genom avtalet tillhandahålles följande tjänster:

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

Stiftelsen omfattade 2016-12-31: 2.587 bostadslägenheter, 168.684 m², 91 lokaler, 11.561 m², 751 garage och 520 bilplatser.

Investeringar i fastigheter

Stiftelsen har byggt om 4 lokaler på Gruvlyckan till lägenheter. Investeringen uppgår till ca 2,2 mkr. Planen är att under 2017 fortsätt med ytterligare 8 ombyggnationer. Under året har Stiftelsen mer aktivt sonderat marknaden på byggbar attraktiv tomtmark för nyproduktion. Redovisningsreglementet K3 har medfört att underhållskostnader för 11,8 mkr har aktiverats som anläggningstillgång som skrivs av som byggnadskomponent på 20 år. Åtgärderna avser bl.a. fönster, hissar och ovanstående ombyggnad.

Yttre miljö

Investeringarna i yttre miljö har under 2016 flyttats över till norra Kronoparken. Projektet kommer att pågå under en 5-årsperiod och är kostnadsberäknat till 45 mkr. Finansiering sker med eget kapital. Under 2016 har 3 mkr investerats. I projektet ingår förutom markytor, marklägenheternas uteplatser.

Underhållsarbeten

Stiftelsen har under 2016 utfört åtgärder enligt underhållsplanen. Där kan nämnas energibesparande åtgärder på kv. Stocken 4 på Våxnäs, sedvanligt ytskiktunderhåll på ca 200 lägenheter, hissar på södra Kronoparken samt fönster på Rud och Våxnäs.

Underhållsbudget 2017 uppgår till ca 28.000 tkr och investeringar enligt K3 regler för ca 34 mkr. Under året kommer bl.a. att fortsättning på åtgärder inom energiplanen att genomföras, hissrenoveringar på södra Kronoparken. Utbyte av fönster på kv Stocken 4 samt fiberinstallation på studentområdet Duvkulla och kv Stocken 7. Styrelsens målsättning är att hålla en fortsatt hög standard på lägenheternas ytskikt.

↳ ROS ga

Förvaltningsberättelse 2016

Hyresförhandlingarna

Hyrorna för lägenheter höjdes under 2016 med 0,7 %. Höjningen trädde i kraft 2016-01-01. För 2017 höjdes hyrorna för bostäder med 0,70 % fr.o.m. 2017-01-01.

Bostadsmarknaden

Hyresmarknaden i Karlstad är het och det råder obalans mellan efterfrågan och utbud. 2016-01-01 hade stiftelsen 6 vakanta objekt som vid utgången av året låg på 16 lägenheter. Stiftelsen har under 2016 träffat överenskommelse med Karlstads kommun om att under en 2-årsperiod öronmärka ca 50 lägenheter per år för bostadssociala ändamål.

Vi ser idag ingen avmattning i efterfrågan. Vakansnivån ligger idag på en miniminivå som vi måste ha för att klara evakuering vid ex vattenskador.

Vi fortsätter med standardhöjande åtgärder i syfte att höja attraktionskraften och att kunden skall uppfatta en balans mellan pris och standard. Styrelsen trycker i affärsplanen på vikten av att minska omsättningen på lägenheter i syfte att minska omflytningsunderhållskostnaderna. Vi ligger fortfarande trots bristen på lägenheter på en förhållandevis hög omsättning.

Hyresförluster 2016 (avskrivna fordringar och juridiska kostnader) uppgick till 409 tkr eller 0,23 % av utgående hyror, jämfört med 651 tkr eller 0,37 % 2015.

Lägenhetsomsättningen uppgick år 2016 till 20,7 %, att jämföra med 21,9 % 2015. Den förhållandevis höga omsättningen förklaras delvis med en stor andel studentlägenheter. Exkluderat studentlägenheterna ligger omsättningen 2016 på 16,9 %, (18,8 % 2015). Styrelsen har visat vikten av att minska omsättningshastigheten genom att lägga in målsatta nyckeltal i affärsplanen. Målet är att genom ökad trivsel på områdena, bra standard i lägenheterna till konkurrenskraftiga hyror över tid uppnå 19 %. Minskningen av vakanta objekt i stiftelsen samt generellt i Karlstad har lett till en minskning av omsättningshastigheten. Här ser vi sannolikt även effekten av en ökad områdestrivsel på södra Kronoparken efter satsningen som gjorts på områdena i form av satsningar på yttre miljö. Omsättningshastigheten ligger nu i fas med jämförbara SABO företag.

Miljö

Stiftelsen Karlstadshus ska 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 källsorteringssystem med separering av matavfall.

Under 2017 kommer åtgärder kopplade till åtgärdsförslag i energideklarationer, samt Stiftelsens energioptimeringsprogram att genomföras i syfte att minska på förbrukningen ytterligare.

Organisationsanslutning

Stiftelsen är ansluten till HBV.

LS 859

Förvaltningsberättelse 2016

Ekonomi

Bostadshyrorna är Stiftelsens största intäktspost och utgör därmed grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Eftersom bostadshyrorna utgör ca 91 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 2016 har driftnettot försämrats med 8% jämfört med 2015 delvis beroende på högre underhållsinsatser som över tid skall sänka driftkostnader.

Likviditeten uppgick 2016-12-31 till 238 % (217 %) och soliditeten till 18,4 % (16,8 %).

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 50 %.

Stiftelsen hade för 2016 ett budgeterat resultat på 10.500 tkr före skatt, utfallet blev 19.162 tkr (14.956 tkr efter bokslutsdispositioner och skatt).

Målsättningen i affärsplan beträffande uppvärmning har uppnåtts. Klimatårskorrigerad förbrukning har minskat med 3 %. Även på elkostnader har vi en positiv differens jämfört med budget men där kopplat till det låga prisutfallet under 2016. Under andra halvan av 2016 har dock elpriset rört sig ganska kraftigt uppåt. Vidare har vi bättre utfall än budget på hyresförluster, räntekostnader och vakanskostnader samt en realisationsvinst på 3,9 mkr vid avyttring av en likvidplacering.

Utfallet för underhåll ligger väsentligt över budget. Styrelsen har varit informerad om prognoser och haft en medvetet hög ambitionsnivå. Bl.a. ligger det stora kostnader för energibesparande åtgärder som över tid kommer att minska förbrukningskostnader. Styrelsen har utöver budget tillfört 2,2 mkr för tidigareläggning av fasadrenovering på del av norra Kronoparken.

Stiftelsens placeringar i aktiefonder är på balansdagen upptaget till det lägsta av anskaffnings- och marknadsvärde. Vid årsskiftet översteg marknadsvärdet anskaffningsvärdet med 3.718 tkr.

Fastigheternas värde

Vi har efter avstämning med värderingsinstitut och kreditgivare konstaterat att fastigheternas prisutveckling under 2016 rört sig något uppåt. Direktavkastningskraven har under året varit i stort sett oförändrade på en förhållandevis låg nivå som framförallt beror på ett lågt ränteläge och låg inflation. Bedömningen är att stora institutionella placerares har sett fastigheter som en säkrare placering än börsen och att en direktavkastning på 5,0 % är rimlig jämförbart med alternativa placeringar och risk.

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 4,50 % och 5,50 % beroende på läge m.m. 22 fastigheter är externvärderade sedan årsskiftet. Det framräknade värdet för hela beståndet uppgår till ca 1,66 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.

LS 10/6 Gp

Förvaltningsberättelse 2016

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

Finansiering

Genomsnittsränta för kreditportföljen uppgick per balansdatum till 2,13 % att jämföra med 2,19 % 2015-12-31. Kreditportföljens löptider och genomsnittsräntor framgår i not 16.

Stiftelsen har under 2016 inte jobbat med några derivatinstrument. Ca 18 % av lånestocken ligger med rörlig ränta. Stiftelsen har ett finansreglemente som bl.a. reglerar policy för placering av likvida medel och kreditportföljens riskspridning. Under 2016 har inga avvikelser gentemot reglemente skett utan styrelsens godkännande. Vi har medvetet under sommaren 2016 bundit korta krediter till längre bindningstider vid ett lågränteläge för att skapa handlingsfrihet för beträffande löptider för framtida villkorsändringar.

4 år i sammandrag

	2016	2015	2014	2013
Resultat före skatt	19.162	19.677	17.171	3.594
Driftnetto	55.931	60.828	59.485	47.114
Omsättning	180.537	180.300	177.420	173.313
Omslutning	826.934	821.777	816.197	819.345
Soliditet	18,4%	16,8%	15,0%	13,3%
Direktavkastning i % bf	6,76%	7,40%	7,28%	5,75%

Budget 2017

Stiftelsen har budgeterat ett överskott på 8,7 Mkr före skatt 2017.

Stiftarnas direktiv

Stiftelsen har under 2016 uppfyllt kriterierna i stiftardirektiven utan avvikelser.

Eget kapital	Grundfond	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	74.852	4.000	58.649
Vinstdisposition 2015			
Enligt stämmobeslut	15.186		-15.186
Årets resultat			14.956
Belopp vid årets utgång	90.038	4.000	58.419

Grundfondkapitalet utgörs av 900.385 andelar
Fördelning: Karlstads kommun 540.231 andelar 54.023
Riksbyggen ek. förening 360.154 andelar 36.015

LS BS 90

Förvaltningsberättelse 2016

Resultat 2016

Styrelsen föreslår att årets överskott 14.956 tkr fördelas enligt följande:
14.956 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.

LS BS GP

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2016	2015
Intäkter			
Hysesintäkter	1	177 086	175 851
Övriga förvaltningsintäkter	2	<u>3 451</u>	<u>4 449</u>
Summa intäkter		180 537	180 300
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	3	-81 204	-78 383
Underhållskostnader		-29 852	-26 645
Fastighetsskatt		-3 277	-3 009
Avskrivningar	4	<u>-27 383</u>	<u>-26 616</u>
Summa fastighetskostnader		-141 716	-134 653
Bruttoresultat		38 821	45 647
Centrala kostnader	5,6	<u>-10 273</u>	<u>-11 435</u>
Rörelseresultat		28 548	34 212
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter		4 440	714
Finansiella kostnader	7	<u>-13 826</u>	<u>-15 249</u>
Summa finansiella poster		-9 386	-14 535
Resultat före skatt		19 162	19 677
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		0	0
Resultat efter bokslutsdispositioner		19 162	19 677
Skatt på årets resultat			
Aktuell skatt	8	-3 142	-3 115
Uppskjuten skatt	9	<u>-1 064</u>	<u>-1 376</u>
		-4 206	-4 491
Årets resultat		14 956	15 186

15 186 J

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2016	2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	695 449	707 053
Inventarier	11	<u>2 983</u>	<u>2 757</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		698 432	709 810
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	12	40	40
Övriga långfristiga fordringar		<u>205</u>	<u>117</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		245	157
Summa anläggningstillgångar		698 677	709 967
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		286	156
Övriga fordringar		214	334
Skattefordran		2 071	2 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>8 368</u>	<u>8 868</u>
Summa kortfristiga fordringar och upplupna intäkter		10 939	11 574
Kortfristiga placeringar	14	29 898	56 495
Kassa och bank		<u>87 420</u>	<u>43 741</u>
Summa omsättningstillgångar		128 257	111 810
SUMMA TILLGÅNGAR		826 934	821 777

LS Pösg

Belopp i kkr	Not	2016	2015
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundfond		90 038	74 857
Reservfond		4 000	4 000
Summa bundet eget kapital		94 038	78 857
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		43 463	43 463
Byte av redovisningsprincip (K3)		0	0
Årets resultat		14 956	15 186
Summa fritt eget kapital		58 419	58 649
Summa eget kapital		152 457	137 506
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	15	815	815
Avsättningar			
Avsättning för beräknad uppskjuten skatt	9	8 207	7 143
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	611 575	624 740
Summa långfristiga skulder		611 575	624 740
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 771	15 290
Förskottshyror		12 989	14 421
Övriga kortfristiga skulder		66	173
Skulder till kreditinstitut	16	13 165	13 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	8 889	8 536
Summa kortfristiga skulder		53 880	51 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		826 934	821 777

△ 854

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		19 162	19 677
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	19	27 378	26 616
		<u>46 540</u>	<u>46 293</u>
Betald skatt		-2 997	-1 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		43 543	44 713
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		490	-415
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		2 295	3 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten		46 328	47 477
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-16 005	-17 468
Investeringar i finansiella tillgångar		-88	-
Avyttring av finansiella tillgångar		-	268
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16 093	-17 200
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	-
Amortering av låneskulder		-13 153	-14 161
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-13 153	-14 161
Årets kassaflöde		17 082	16 116
Likvida medel vid årets början		100 236	84 120
Likvida medel vid årets slut	20	117 318	100 236

WAG

Noter till resultat och balansräkning år 2016

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen 2016 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
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 netoförsäljningsvärdet 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.

25 185 Ga

Not 1 Hyresintäkter	2016	2015
Bostäder	163 608	162 384
Lokaler	9 929	10 010
Övrigt	5 451	5 417
Summa	178 988	177 811
Hyresbortfall		
Bostäder	-735	-882
Lokaler	-199	-138
Garage, p-platser	-741	-628
Hyresrabatter	-227	-312
Summa	-1 902	-1 960
Summa nettohyra	177 086	175 851

Stiftelsen har 2 större lokalkontrakt med Karlstads kommun som hyresgäst.
Servicehus på S:a Kronoparken, hyresintäkt 3.997 kkr. Kontraktet löper ut 2019-09-01.
Gruppboende på Rud, hyresintäkt 2.976 kkr. Kontraktet löper ut 2019-12-31.

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter	2016	2015
Ersättningar från hyresgäster	920	963
Elavgifter lägenheter	2 256	3 100
Övriga intäkter	275	386
Summa	3 451	4 449

Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	-15 176	-14 157
Skötselkostnader inkl snörenhållning	-22 499	-21 815
Uppvärmning	-22 387	-21 693
Vatten	-7 467	-7 163
El	-5 681	-5 443
Sophantering	-5 017	-4 848
Ersättning till Hyresgästföreningen	-696	-762
Försäkringspremier	-964	-945
Kabel-TV	-908	-906
Hyresförluster m.m.	-409	-651
Summa	-81 204	-78 383

Not 4 Avskrivningar		
Planenliga avskrivningar byggnader enligt K3 regler		
Årets avskrivning på byggnader motsvarar 2,31 % (f. år 2,31 %) på anskaffningsvärdet.	-22 698	-22 218
Övriga planenliga avskrivningar		
Markanläggning, 5 %.	-3 465	-3 164
Standardförbättringar, 5 respektive 10 %.	-308	-308
Maskiner och inventarier, 10 respektive 20 %.	-912	-926
Kabel-TV, 5 %.	0	0
Summa avskrivningar	-27 383	-26 616

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 Grant Thornton avseende revision.	85	86
Konsultationer	10	10
Utöver ovanstående arvode till valda revisionsbolag har arvode utgått för lekmanrevision med 25 kkr (24 kkr).	95	96

Not 7 Finansiella kostnader

Räntor på fastighetslån	-13 821	-15 244
Övriga finansiella kostnader	-5	-5
Nedskrivning värdepapper	0	0
Avgår räntebidrag	0	0
Summa finansiella kostnader	-13 826	-15 249

25 980 90

Not 8 Avstämning av effektiv skatt	2016		2015	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		19 162		19 677
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	-4 216	22,0%	-4 329
Ej avdragsgilla kostnader		-7		-6
Ej skattepliktiga intäkter		3		6
Temporära skillnader avseende byggnader		1 094		1 214
Övrigt		-16		0
Redovisad skatt	16,4%	-3 142	15,8%	-3 115

Not 9 Uppskjuten skatt 2016-12-31

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader	664 553	627 246	37 307
	664 553	627 246	37 307

Not 10 Mark, byggnader och markanläggning

	2016	2015
Mark ingående anskaffningsvärde	30 892	30 892
Summa markvärde	30 892	30 892
Byggnader: bokfört anskaffningsvärde	960 033	952 693
Standardförbättringar (UER)	66 804	66 804
Årets anskaffning	11 827	7 340
Ackumulerade avskrivningar	-401 138	-378 612
Årets avskrivning	-23 006	-22 526
Summa byggnadsvärde	614 520	625 699
Markanläggning bokfört anskaffningsvärde	67 925	58 473
Årets anskaffning	3 040	9 452
Ackumulerad avskrivning	-17 463	-14 300
Årets avskrivning	-3465	-3163
Planenligt restvärde	50 037	50 462
Summa mark, byggnad och markanläggning	695 449	707 053
Taxeringsvärde byggnad	1 067 964	963 828
Taxeringsvärde tomtmark	375 636	288 729
Summa taxeringsvärde	1 443 600	1 252 557

Not 11 Inventarier

Inventarier IB	14 930	14 258
Årets inköp	1 138	672
Ackumulerade avskrivningar	-12 173	-11 247
Årets avskrivning	-912	-926
Utgående balans	2 983	2 757
Kabel-TV anläggning IB	6 036	6 036
Ackumulerade avskrivningar	-6 036	-6 036
Årets avskrivning	0	0
Utgående balans	0	0
Summa inventarier och kabel-TV	2 983	2 757

Not 12 Aktier och andelar

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

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	142	82
Förskottsbetalda försäkringar	1 034	963
Förskottsbetald skötsel/förvaltning kv 1 2016	6 774	6 624
Övriga interimsposter	418	1 199
Summa	8 368	8 868

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Certifikat/obligationer/specialinlåning	61 122	60 792
Aktiefonder	4 419	8 187
Summa	65 541	68 979

Inlänad ränta på certifikat redovisas under interimsposter som upplupen ränteintäkt.

LS 180 Sp

Not 15 Periodiseringsfond	2016	2015
Avsatt taxering 2013	815	815

Not 16 Fastighetslån	2016	2015
Fastighetslån	624 740	637 893
Avgår nästkommande års amorteringar	-13 165	-13 153
Saldo	611 575	624 740

Genomsnittsränta under räkenskapsåret uppgår till 2,19 %.

Räntebindningstid	Kapitalskuld	Genomsnittsränta	Andel av lån
Lån med rörlig ränta	112 418	0,72%	18,0%
1 - 3 år	318 837	2,85%	51,0%
4 - 5 år	193 485	1,77%	31,0%
> 5 år	0	0,00%	0,0%
Saldo	624 740	2,13%	100,0%

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016	2015
Upplupna räntekostnader	1 098	1 129
Upplupna reparations- och underhållskostnader	1 279	1 545
Upplupna kostnader för taxebundna poster	3 941	3 586
Övriga upplupna kostnader	2 571	2 276
Summa	8 889	8 536

Ställda panter och eventalförpliktelser		
Fastighetsinteckningar	800 087	800 087
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar till kasaflödesanalys

Not 18 Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	0	0
Erhållen ränta	548	530
Erlagd ränta	13 826	15 249

Not 19 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	27 383	26 616

Not 20 Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank	87 420	43 741
Kortfristiga placeringar jämställda med likvida medel	29 898	56 495
	117 318	100 236

Karlstad 2017-02-24


Catharina Helligren
Ordförande

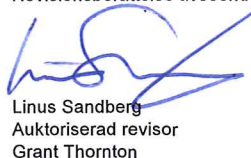

Hans Igelström
Vice ordförande

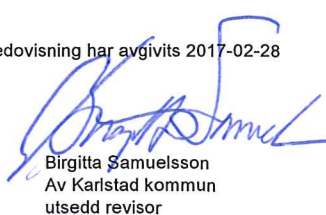

Leif Linde

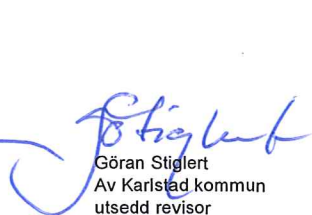

Carl-Johan Hansson


Maria Ohlsson

Revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2017-02-28


Linus Sandberg
Auktoriserad revisor
Grant Thornton


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

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för STIFTELSEN KARLSTADSHUS för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 likvidera stiftelsen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

28 85 90

- skaffar jag mig en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt 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.

ASB/g

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 för år 2016.

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

Revisorers 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen, eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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 28 februari 2017



Linus Sandberg
Auktoriserad revisor
Grant Thornton

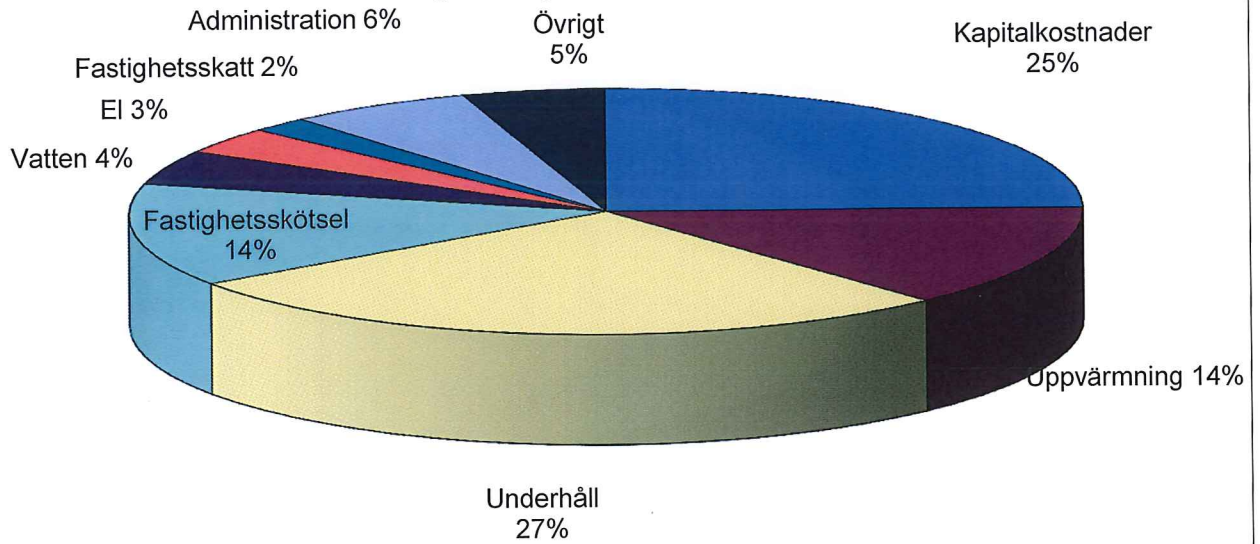


Birgitta Samuelsson

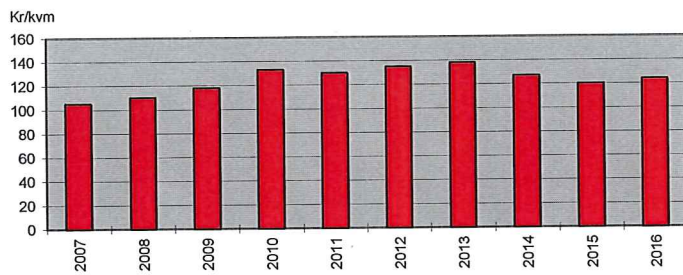


Göran Stigler

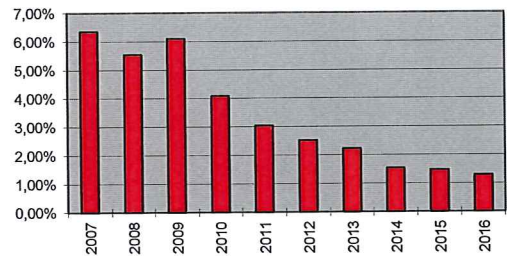
Fördelning av fastighetsförvaltningens kostnader



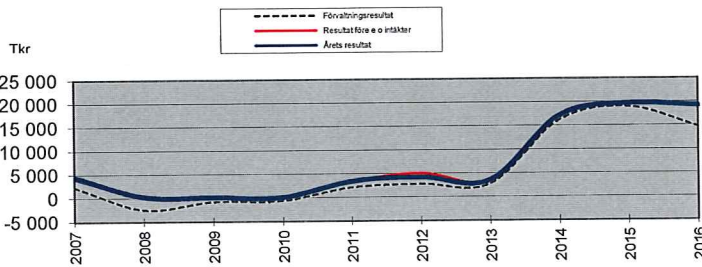
Värmekostn./kvm 2007 - 2016



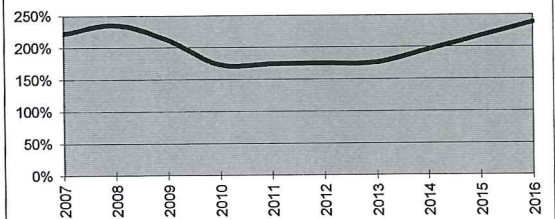
Andel hyresbortfall 2007 - 2016



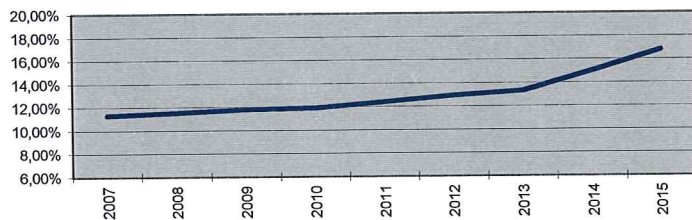
Resultatutveckling 2007 - 2016



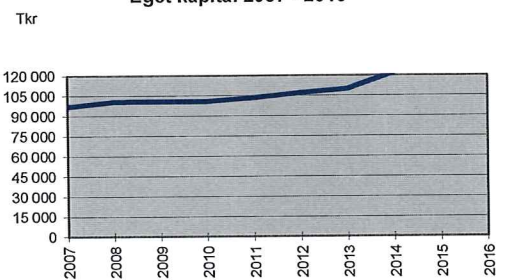
Likviditet 2007 - 2016



Soliditet 2007 - 2016



Eget kapital 2007 - 2016



FASTIGHETSUPPGIFTER

Bostadslägenheternas antal, yta och årshyra per kvm uppdelade efter fastighetsområde 2016-12-31

Fastighetsområde	1 rok		2 rok		3 rok		4 rok		5 rok		Samtliga bostäder		Lokaler		Garage		P-pl.	
	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta
Ring-, Björk- och Taltrasten	16	138	53	13	-	220	60,10	1 079,30	2	65	28	464	146					
Revisorn 19	26	26	44	13	7	116	68,00	1 028,48	6	480	34	644	52					
Revisorn 21,22	6	24	60	12	-	102	66,64	1 088,58	3	219	15	308	39					
Stocken 4	-	3	90	60	3	156	69,30	1 006,35	4	201	41	720	76					
Silvret 6,10	43	125	53	33	254	18 168	72,00	958,54	31	424	84	1 260	179					
Fryken	14	45	140	18	2	219	79,64	917,97	24	3 675	76	1 125	4					
S:a Kronoparken	176	300	288	55	-	819	62,64	893,40	17	5 948	278	4 170	-					
Kronog I (senior lgh)	4	10	-	-	14	906	64,71	1 130,20	-	-	-	-	-					
N:a Kronoparken	2	48	91	88	60	289	90,80	929,08	1	100	170	2 550	-					
Låglandet	43	33	15	9	100	6 248	62,80	1 101,81	2	259	25	400	24					
Duvkulla	262	36	-	-	298	9 706	32,57	1 180,40	1	190	-	-	-					
	592	788	834	301	72	2 587	65,20	997,58	91	11 561	751	11 641	520					

Fastigheternas respektive färdigställningsår, anskaffningsvärde, bokförda restvärden och taxeringsvärde 2016-12-31. Belopp i tkr.

Fastighetsområde	Färdigställningsår	Anskaffningsvärde byggnad	Värde-minskning	Bokfört restvärde	Mark värde	Tax. värde	Varav totalt byggnadsvärde
Ring-, Björk- och Taltrasten	1955/59/88	79 608	-36 280	43 328	2 092	113 880	90 328
Revisorn 21, 22	1957/91	55 302	-25 954	29 348	1 362	78 986	57 912
Revisorn 19	1958/91	62 233	-27 538	34 695	1 720	89 694	64 299
Stocken 4	1963/2002	52 831	-17 661	35 170	2 289	114 842	81 436
Silvret 6, 10	1964/97	61 446	-26 470	34 976	3 502	186 253	131 253
Fryken	1967/97	111 756	-36 086	75 670	3 203	130 036	96 544
S:a Kronoparken	73/94/97/00/02	369 910	-118 242	251 668	10 954	455 371	339 794
N:a Kronoparken 2 A	1982	79 191	-33 638	45 553	3 086	150 910	114 475
N:a Kronoparken 2 C	1983	29 868	-11 922	17 946	1 095	50 672	37 927
Låglandet	1990	69 115	-27 322	41 793	1 589	72 956	53 996
		971 260	-361 113	610 147	30 892	1 443 600	1 067 964

Standardförbättringar och UER-investeringar
Markanläggning

	66 804
	70 965
	-20 928
	-445 076
	3 769
	50 037
	663 953