

STIFTELSEN KARLSTADSHUS

(Org.nr 873200-1105)

ÅRSREDOVISNING

2017



Innehållsförteckning

VD kommentarer till verksamheten 2017	Sid 1
Kort om 2017	Sid 2
Styrelse m.m.	Sid 3
Förvaltningsberättelse 2017	Sid 4
Resultaträkning	Sid 9
Balansräkning	Sid 10
Kassaflödesanalys	Sid 12
Notförteckning	Sid 13
Revisionsberättelse	Sid 17
Bilaga 1	Diagram
Bilaga 2	Fastighetsuppgifter

Spännande tider!

Stiftelsen Karlstadshus kan blicka tillbaka på ytterligare ett spännande år. Hyresmarknaden är fortsatt het i Karlstad vilket gör att vi har ett stort söktryck på de lägenheter som läggs ut för uthyrning. Den låga vakansen i kombination med flera andra faktorer, som låga räntekostnader och ett snöfattigt år, har skapat fortsatt gynnsamma förhållanden för Stiftelsen Karlstadshus och andra aktörer i branschen.

Stiftelsen bildades 1953 med syfte att aktivt verka för en ökad tillgång på bostäder i Karlstads kommun. Senast Stiftelsen nyproducerade bostäder var 1990 men nu är tiden den rätta för att åter verka för en ökad tillgång av lägenheter i staden. Stiftelsen arbetar nu med ett par olika detaljplaneärenden för att skapa möjligheter till nyproduktion under de kommande åren. Ett fortsatt arbete pågår dessutom med att omvandla befintliga lokaler i beståndet till lägenheter, en satsning som nu pågår i ett par år och som har varit lyckad.

Ett stort fokus ligger också på att säkerställa att våra befintliga bostäder är långsiktigt hållbara och i ett så bra skick att vi vid en framtida minskad efterfrågan, i en tid av mycket nyproduktion av lägenheter i Karlstad, är fortsatt attraktiv som hyresvärd. Stora underhålls- och investeringsåtgärder kommer att göras i det befintliga beståndet under de kommande åren, alltid med nöjda hyresgäster i fokus.

I den tid vi lever i idag är det tydligt att det sociala ansvaret som fastighetsägare har blivit allt viktigare. Redan idag tar Stiftelsen ett stort ansvar i sociala frågor, t ex genom avtal med Karlstads kommun där bostäder upplåts för bostadssociala ändamål. Mycket mer finns dock att göra för att motarbeta utanförskap och andra sociala problem. Stiftelsen kommer därför att under 2018 utarbeta en plan för social hållbarhet – som vi hoppas kan bli en ledstjärna för andra aktörer i Karlstads hyresmarknad.

Mycket spännande händer nu inom Karlstad – och inom Stiftelsen Karlstadshus.

Jag vill avslutningsvis tacka alla våra hyresgäster och inte minst mina medarbetare för mitt första år som VD. Varje dag är en läroresa och det är en ynnest att få lära känna er alla.

Fredrik Berglöf, VD

Kort om 2017

Årets resultat före skatt uppgick till 11.360 tkr
(efter skatt 8.805 tkr) föregående år 19.162 tkr (efter skatt 14.956 tkr).

Soliditeten var 2017-12-31, 19,6 procent (18,4 procent)

Likviditeten var 2017-12-31, 237 procent (238 procent)

Hyrorna för lägenhetsbeståndet höjdes 2017 med 0,7 %.
(2016 med 0,7 %).

Genomsnittlig skuldränta 1,93 % (2,08 %)

Direktavkastning på totalt kapital 6,21 % (6,76 %)

Förvaltningsberättelse 2017

STYRELSE

Styrelsen hade vid utgången av 2017 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)
Fredrik Berglöf, 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
Niklas Lindh

utsedd av Karlstads kommun
utsedd av Karlstads kommun
utsedd av Riksbyggen

ARVODEN

Till styrelsens ledamöter, suppleanter och valda revisorer har utbetalats 299 tkr.

25 97

Förvaltningsberättelse 2017

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Karlstadshus org.nr. 873200 – 1105 avger härmed årsredovisning för år 2017.

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 2017-12-31 till 160.362 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 marknadsområde Värmland..

Genom avtalet tillhandahålles följande tjänster:

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

Stiftelsen omfattade 2017-12-31: 2.592 bostadslägenheter, 168.936 m², 91 lokaler, 11.561 m², 751 garage och 520 bilplatser.

Investeringar i fastigheter

Stiftelsen har byggt om 5 lokaler på södra Kronoparken till lägenheter. Investeringen uppgår till ca 3,3 mkr. Planen är att under 2018 fortsätta med ytterligare 4 ombyggnationer. Under hösten påbörjades våtrums- och köksrenovering av 70 lägenheter på Banjogatan. Beräknas färdigställt hösten 2018 . Investeringen uppgår till ca 21 mkr av vilka 6,2 belastat 2017. Redovisningsreglementet K3 har medfört att underhållskostnader för 18,9 har aktiverats som anläggningstillgång som skrivs av som byggnadskomponent på 20 år. Åtgärderna avser bl.a. fönster, hissar och ovanstående ombyggnad. Under året har förprojektering för eventuell nyproduktion av lägenheter påbörjats på Färjestad och Klara Park.

Yttre miljö

Investeringarna i yttre miljö har under 2017 pågått på norra Kronoparken . Projektet kommer att pågå under en 6-årsperiod och är kostnadsberäknat till ca 50 mkr. Finansiering sker med eget kapital. Under 2017 har 7,8 mkr investerats. I projektet ingår förutom markytor, marklägenheternas uteplatser där hyresgästerna mot tillvalskostnad kan välja inglasning.

Underhållsarbeten

Stiftelsen har under 2017 utfört åtgärder enligt underhållsplanen. Där kan nämnas färdigställande av 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 2018 uppgår till ca 31.000 tkr och investeringar enligt K3 regler för ca 37 mkr. Under året kommer bl.a. att fortsättning på åtgärder inom energiplanen att genomföras, hissrenoveringar på södra

BS LS SO

Förvaltningsberättelse 2017

Kronoparken. Utbyte av fönster på kv Silvret samt påbörjande av takreovering på Gitarrgatan pga återkommande läckageproblem.. Styrelsens mål är att hålla en fortsatt hög standard på lägenheternas ytskikt.

Hyresförhandlingarna

Hyrorna för lägenheter höjdes under 2017 med 0,7 %. Höjningen trädde i kraft 2017-01-01. För 2018 höjdes hyrorna för bostäder med 0,70 % fr.o.m. 2018-01-01.

Bostadsmarknaden

Hyresmarknaden i Karlstad är het och det råder obalans mellan efterfrågan och utbud. 2017-01-01 hade stiftelsen 14 vakanta objekt som vid utgången av året låg på 15 lägenheter. Stiftelsen har under 2017 enligt överenskommelse med Karlstads kommun fördelat ut ett ansevärt antal lägenheter för bostadssociala ändamål. Avtalet gäller även 2018 och uppgår till ca 40 lägenheter.

Vi ser ingen avmatning i efterfrågan. Vakansnivån ligger 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 omflyttningsunderhållskostnaderna. Vi ligger fortfarande trots bristen på lägenheter på en förhållandevis hög omsättning.

Hyresförluster 2017 (avskrivna fordringar och juridiska kostnader) uppgick till 499 tkr eller 0,28 % av utgående hyror, jämfört med 409 tkr eller 0,23 % 2016.

Lägenhetsomsättningen uppgick år 2017 till 23,0 %, att jämföra med 20,7 % 2016. Den förhållandevis höga omsättningen förklaras delvis med en stor andel studentlägenheter. Exkluderat studentlägenheterna ligger omsättningen 2017 på 19,2 %, (16,9 % 2016). Styrelsen har visat vikten av att minska omsättningshastigheten genom att lägga in målsatta nyckeltal i affärsplanen. Målet är att genom ökad trivsel i områdena, bra standard i lägenheterna till konkurrenskraftiga hyror över tid uppnå 19 %.

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 källsorteringssystem med separering av matavfall.

Under 2018 kommer åtgärder kopplade till åtgärdsförslag i energideklarationer, samt Stiftelsens energioptimeringsprogram att genomföras i syfte att minska förbrukningen ytterligare.

Organisationsanslutning

Stiftelsen är ansluten till HBV.



Förvaltningsberättelse 2017

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 2017 har driftnettot försämrats med 8,6% jämfört med 2016 delvis beroende på högre underhållsinsatser som över tid skall sänka driftkostnader samt högre reparationskostnader till följd av vattenskador..

Likviditeten uppgick 2017-12-31 till 237 % (238 %) och soliditeten till 19,6 % (18,4 %).

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 2017 ett budgeterat resultat på 8.650 tkr före skatt, utfallet blev 11.360 tkr (7.905 tkr efter bokslutsdispositioner och skatt).

Mål i affärsplan beträffande uppvärmning har uppnåtts. Klimatårskorrigerad förbrukning har minskat med 4 %. Även på elkostnader har vi en positiv differens jämfört med budget men där kopplat till det låga prisutfallet under 2017. Vidare har vi bättre utfall än budget på hyresförluster, räntekostnader och vakanskostnader. Betydande kostnader utöver budget har belastat reparationer i form av stora vattenskadekostnader på tak på norra Kronoparken.

Stiftelsens placeringar i aktiefonder är på balansdagen upptaget till det lägsta av anskaffnings- och marknadsvärde. Vid årsskiftet översteg marknadsvärdet anskaffningsvärdet med 4.741 tkr.

Styrelsen har i anslutning till fastställande av nytt finansreglemente tagit beslut att samtliga värdepappersplaceringar succesivt skall avvecklas under 2018.

Fastigheternas värde

Vi har efter avstämning med värderingsinstitut och kreditgivare konstaterat att fastigheternas prisutveckling under 2017 inte rört sig nämnvärt. Direktavkastningskraven har under året varit i stort sett oförändrade på en förhållandevis låg nivå som framförallt beror på ett lågt ränteläge och låg inflation. Möjligtvis skulle lite oro på fastighetsmarknaden kunna leda till förändrad riskbedömning och därmed något högre direktavkastningskrav. Det känns dock som att äldre bra underhållet fastighetsbestånd med bra kassaflöden även fortsättningsvis är attraktiva på marknaden.

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. Det framräknade värdet för hela beståndet uppgår till ca 1,67 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.

Förvaltningsberättelse 2017

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 2,28 % att jämföra med 2,13 % 2016-12-31. Kreditportföljens löptider och genomsnittsräntor framgår i not 16. Stiftelsen har under 2017 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..

5 år i sammandrag

	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat före skatt	11.360	19.162	19.677	17.171	3.594
Driftnetto	51.108	55.931	60.828	59.485	47.114
Omsättning	181.707	180.537	180.300	177.420	173.313
Omslutning	823.165	826.934	821.777	816.197	819.345
Soliditet	19,5%	18,4%	16,8%	15,0%	13,3%
Direktavkastning i % bf	6,21%	6,76%	7,40%	7,28%	5,75%

Budget 2018

Stiftelsen har budgeterat ett överskott på 7,3 Mkr före skatt 2018.

Stiftarnas direktiv

Stiftelsen har under 2017 uppfyllt kriterierna i stiftardirektiven utan avvikelser.

Eget kapital	Grundfond	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	90.038	4.000	58.419
Vinstdisposition 2016			
Enligt stämmobeslut	14.956		-14.956
Årets resultat			8.805
Belopp vid årets utgång	104.994	4.000	52.268

Grundfondkapitalet utgörs av 1.049.940 andelar

Fördelning: Karlstads kommun 629.964 andelar

Riksbyggen ek. förening 419.976 andelar

62.996

41.998

AS 28 50

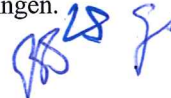
Förvaltningsberättelse 2017

Resultat 2017

Styrelsen föreslår att årets överskott 8.805 tkr fördelas enligt följande:
8.805 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	2017	2016
Intäkter			
Hysesintäkter	1	178 117	177 086
Övriga förvaltningsintäkter	2	<u>3 590</u>	<u>3 451</u>
Summa intäkter		181 707	180 537
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	3	-84 020	-81 204
Underhållskostnader		-33 288	-29 852
Fastighetsskatt		-3 452	-3 277
Avskrivningar	4	<u>-28 090</u>	<u>-27 383</u>
Summa fastighetskostnader		-148 850	-141 716
Bruttoresultat		32 857	38 821
Centrala kostnader	5,6	<u>-9 839</u>	<u>-10 273</u>
Rörelseresultat		23 018	28 548
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter		910	4 440
Finansiella kostnader	7	<u>-12 568</u>	<u>-13 826</u>
Summa finansiella poster		-11 658	-9 386
Resultat före skatt		11 360	19 162
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		0	0
Resultat efter bokslutsdispositioner		11 360	19 162
Skatt på årets resultat			
Aktuell skatt	8	-841	-3 142
Uppskjuten skatt	9	<u>-1 714</u>	<u>-1 064</u>
		-2 555	-4 206
Årets resultat		8 805	14 956

Handwritten signature and initials in blue ink.

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2017	2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	694 749	695 449
Inventarier	11	<u>2 406</u>	<u>2 983</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		697 155	698 432
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	12	40	40
Övriga långfristiga fordringar		<u>248</u>	<u>205</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		288	245
Summa anläggningstillgångar		697 443	698 677
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		875	286
Övriga fordringar		2 381	214
Skattefordran		4 235	2 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>7 513</u>	<u>8 368</u>
Summa kortfristiga fordringar och upplupna intäkter		15 004	10 939
Kortfristiga placeringar	14	26 538	29 898
Kassa och bank		<u>84 180</u>	<u>87 420</u>
Summa omsättningstillgångar		125 722	128 257
SUMMA TILLGÅNGAR		823 165	826 934

88 15 GP

Belopp i kkr	Not	2017	2016
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundfond		104 994	90 038
Reservfond		4 000	4 000
Summa bundet eget kapital		108 994	94 038
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		43 463	43 463
Årets resultat		8 805	14 956
Summa fritt eget kapital		52 268	58 419
Summa eget kapital		161 262	152 457
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	15	815	815
Avsättningar			
Avsättning för beräknad uppskjuten skatt	9	9 921	8 207
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	598 190	611 575
Summa långfristiga skulder		598 190	611 575
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 544	18 771
Förskottshyror		12 242	12 989
Övriga kortfristiga skulder		0	66
Skulder till kreditinstitut	16	12 000	13 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	8 191	8 889
Summa kortfristiga skulder		52 977	53 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		823 165	826 934

PKS G

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		11 360	19 162
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	19	28 090	27 378
		<u>39 450</u>	<u>46 540</u>
Betald skatt		-3 005	-2 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		36 445	43 543
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-1 901	490
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		262	2 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten		34 806	46 328
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-26 813	-16 005
Investeringar i finansiella tillgångar		-43	-88
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-26 856	-16 093
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	-
Amortering av låneskulder		-14 550	-13 153
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 550	-13 153
Årets kassaflöde		-6 600	17 082
Likvida medel vid årets början		117 318	100 236
Likvida medel vid årets slut	20	110 718	117 318

15/8 19

Noter till resultat och balansräkning år 2017

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen 2017 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 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.

Not 1 Hyresintäkter	2017	2016
Bostäder	165 670	163 608
Lokaler	9 742	9 929
Övrigt	5 763	5 451
Summa	181 175	178 988

Hyresbortfall		
Bostäder	-1 709	-735
Lokaler	-162	-199
Garage, p-platser	-827	-741
Hyresrabatter	-360	-227
Summa	-3 058	-1 902

Summa nettohyra 178 117 177 086

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	2017	2016
Ersättningar från hyresgäster	1 160	920
Elavgifter lägenheter	2 252	2 256
Övriga intäkter	178	275
Summa	3 590	3 451

Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	-20 111	-15 176
Skötselkostnader inkl snörenhållning	-21 776	-22 499
Uppvärmning	-21 200	-22 387
Vatten	-7 546	-7 467
El	-5 777	-5 681
Sophantering	-4 445	-5 017
Ersättning till Hyresgästföreningen	-716	-696
Försäkringspremier	-1 034	-964
Kabel-TV	-916	-908
Hyresförluster m.m.	-499	-409
Summa	-84 020	-81 204

Not 4 Avskrivningar		
Planenliga avskrivningar byggnader enligt K3 regler		
Årets avskrivning på byggnader motsvarar 2,31 % (f. år 2,31 %) på anskaffningsvärdet.	-23 468	-22 698

Övriga planenliga avskrivningar		
Markanläggning, 5 %.	-3 737	-3 465
Standardförbättringar, 5 respektive 10 %.	-308	-308
Maskiner och inventarier, 10 respektive 20 %.	-577	-912
Kabel-TV, 5 %.	0	0
Summa avskrivningar	-28 090	-27 383

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.	80	85
Konsultationer	15	10
Utöver ovanstående arvode till valda revisionsbolag har arvode utgått för lekmanrevision med 25 kkr (25 kkr).	95	95

Not 7 Finansiella kostnader		
Räntor på fastighetslån	-12 563	-13 821
Övriga finansiella kostnader	-5	-5
Nedskrivning värdepapper	0	0
Avgår räntebidrag	0	0
Summa finansiella kostnader	-12 568	-13 826

Handwritten signature: 18/8 2019

Not 8 Avstämning av effektiv skatt	2017		2016	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		11 360		19 162
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	-2 499	22,0%	-4 216
Ej avdragsgilla kostnader		-9		-7
Ej skattepliktiga intäkter		0		3
Temporära skillnader avseende byggnader		1 644		1 094
Skatt hänförlig till tidigare år		40		
Övrigt		-17		-16
Redovisad skatt	7,4%	-841	16,4%	-3 142

Not 9 Uppskjuten skatt 2017-12-31

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader	663 855	618 754	45 101
	663 855	618 754	45 101

Not 10 Mark, byggnader och markanläggning

	2017	2016
Mark ingående anskaffningsvärde	30 892	30 892
Summa markvärde	30 892	30 892
Byggnader: bokfört anskaffningsvärde	971 860	960 033
Standardförbättringar (UER)	66 804	66 804
Årets anskaffning	18 987	11 827
Akkumulerade avskrivningar	-424 144	-401 138
Årets avskrivning	-23 777	-23 006
Summa byggnadsvärde	609 730	614 520
Markanläggning bokfört anskaffningsvärde	70 965	67 925
Årets anskaffning	7 827	3 040
Akkumulerad avskrivning	-20 928	-17 463
Årets avskrivning	-3737	-3465
Planenligt restvärde	54 127	50 037
Summa mark, byggnad och markanläggning	694 749	695 449
Taxeringsvärde byggnad	1 067 964	1 067 964
Taxeringsvärde tomtmark	375 636	375 636
Summa taxeringsvärde	1 443 600	1 443 600

Not 11 Inventarier

Inventarier IB	16 068	14 930
Årets inköp	0	1 138
Akkumulerade avskrivningar	-13 085	-12 173
Årets avskrivning	-577	-912
Utgående balans	2 406	2 983
Kabel-TV anläggning IB	6 036	6 036
Akkumulerade avskrivningar	-6 036	-6 036
Årets avskrivning	0	0
Utgående balans	0	0
Summa inventarier och kabel-TV	2 406	2 983

Not 12 Aktier och andelar

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

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	26	142
Förskottsbetalda försäkringar	63	1 034
Förskottsbetald skötsel/förvaltning kv 1 2018	6 806	6 774
Övriga interimsposter	618	418
Summa	7 513	8 368

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Certifikat/obligationer/specialinlåning	22 246	22 800
Aktiefonder	4 292	9 033
Summa	26 538	31 833

Intjänad ränta på certifikat redovisas under interimsposter som upplupen ränteintäkt.

PSG

Not 15 Periodiseringsfond	2017	2016
Avsatt taxering 2013	815	815

Not 16 Fastighetslån	2017	2016
Fastighetslån	610 190	624 740
Avgår nästkommande års amorteringar	-12 000	-13 165
Saldo	598 190	611 575

Genomsnittsränta under räkenskapsåret uppgår till 2,03 %.

Räntebindningstid	Kapitalkuld	Genomsnittsränta	Andel av lån
Lån med rörlig ränta	108 120	0,78%	17,7%
1 - 3 år	401 627	2,27%	65,8%
4 - 5 år	100 443	1,72%	16,5%
> 5 år	0	0,00%	0,0%
Saldo	610 190	2,28%	100,0%

Ställda pant- och eventalförpliktelser		
Fastighetsinteckningar	800 087	800 087
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017	2016
Upplupna räntekostnader	1 106	1 098
Upplupna reparations- och underhållskostnader	1 615	1 279
Upplupna kostnader för taxebundna poster	3 964	3 941
Övriga upplupna kostnader	1 506	2 571
Summa	8 191	8 889

Tilläggsupplysningar till kasafflödesanalys

Not 18 Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	0	0
Erhållen ränta	428	548
Erlagd ränta	12 569	13 826

Not 19 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	28 090	27 383

Not 20 Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank	84 180	87 420
Kortfristiga placeringar jämförbara med likvida medel	26 538	29 898
	110 718	117 318

Karlstad 2018-02-20







 Catharina Hellgren Hans Igelström Leif Linde
 Ordförande Vice ordförande



 Carl-Johan Hansson Maria Ohlsson

Revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2018-02-23




 Linus Sandberg Birgitta Samuelsson Göran Stigler
 Auktoriserad revisor Av Karlstad kommun Av Karlstad kommun
 Grant Thornton utsedd revisor 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 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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.

- 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört 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.

28 85 90

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 2017.

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed 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.

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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

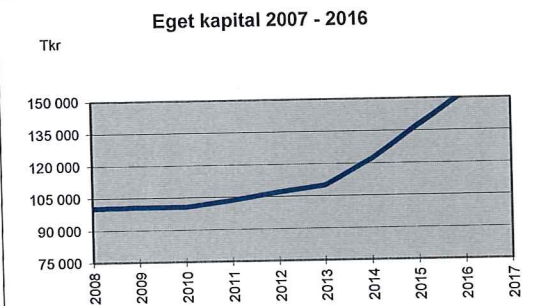
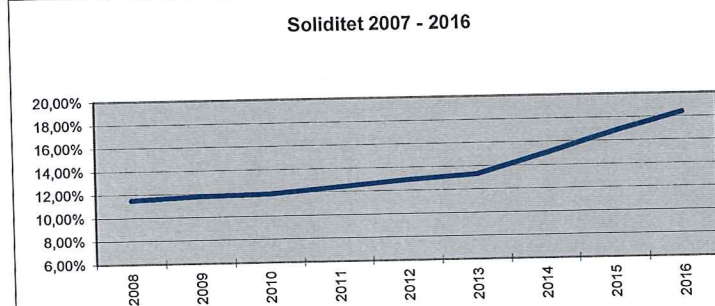
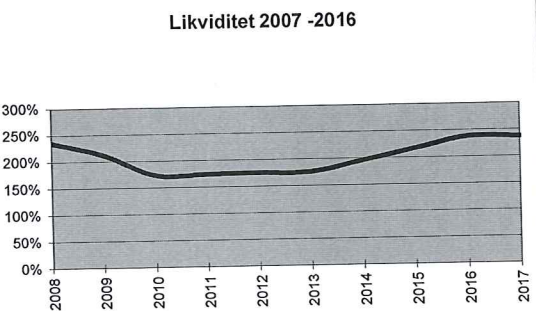
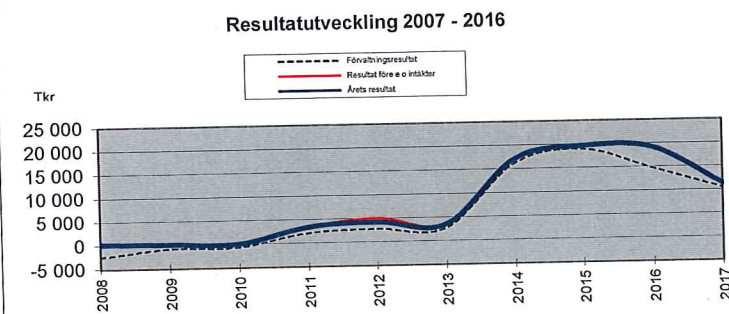
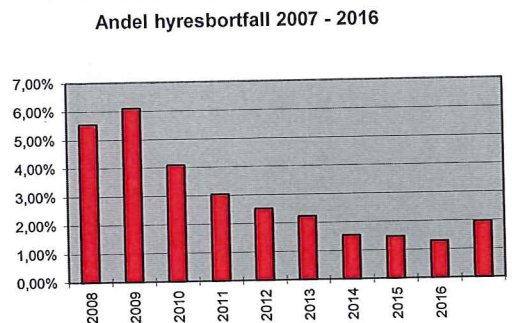
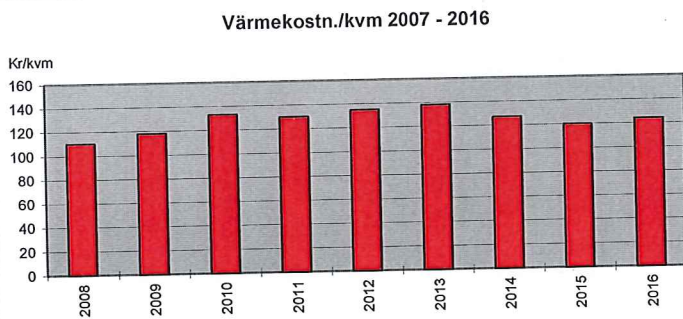
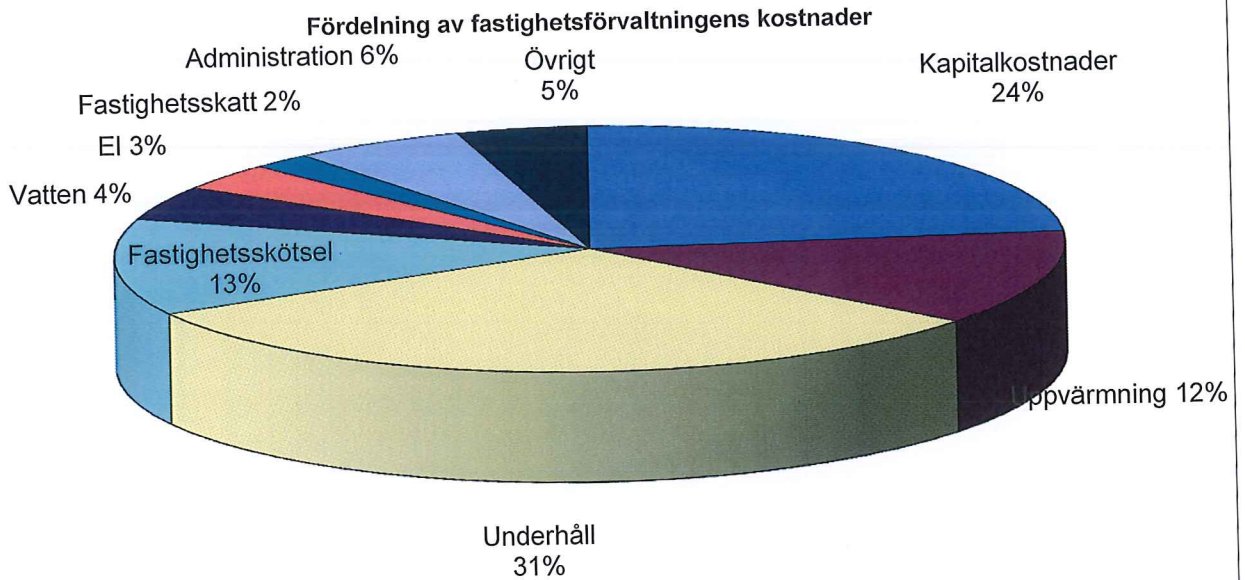
Karlstad den 23 februari 2018


Birgitta Samuelsson


Göran Stigler


Linus Sandberg

Auktoriserad revisor
Grant Thornton



FASTIGHETSUPPGIFTER

Bostadslägenheternas antal, yta och årshyra per kvm uppdelade efter fastighetsområde 2017-12-31

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	-	220	13 223	60,10	1 086,85	2	65	28	464	146		
Revisorn 19	26	26	44	13	7	116	7	116	7 887	68,00	1 035,67	6	480	34	644	52		
Revisorn 21,22	6	24	60	12	-	102	-	102	6 798	66,64	1 096,20	3	219	15	308	39		
Stocken 4	-	3	90	60	3	156	3	156	10 816	69,30	984,20	4	201	41	720	76		
Silvret 6,10	43	125	53	33	-	254	-	254	18 168	72,00	965,04	31	424	84	1 260	179		
Fryken	14	45	140	18	2	219	17 441	79,64	924,39	62,65	899,65	17	5 948	278	4 170	-		
S:a Kronoparken	176	300	289	55	-	820	51 377	906	906	64,71	1 138,11	-	-	-	-	-		
Kronog 1 (senior lgh)	4	10	-	-	-	14	-	14	26 190	90,80	935,58	1	100	170	2 550	-		
N:a Kronoparken	2	48	91	88	60	289	100	6 248	62,80	1 109,52	2	259	25	400	24			
Lågländet	43	33	15	9	-	302	9 881	65,18	977,67	65,18	977,67	91	11 561	751	11 641	-		
Duvkulla	263	39	-	-	-	72	2 592	168 935	977,67	977,67	977,67	1	190	-	-	-		
593	791	835	301	72	2 592	168 935	977,67	65,18	977,67	65,18	977,67	91	11 561	751	11 641	520		

Fastigheternas respektive färdigställningsår, anskaffningsvärde, bokförda restvärden och taxeringsvärde 2017-12-31. Belopp i tkr.

Fastighetsområde	Färdigställningsår	Anskaffningsvärde	Värde- minskning	Bokfört restvärde	Mark värde	Tax. värde	
						Varav totalt byggnadsvärde	Varav totalt byggnadsvärde
Ring-, Björk- och Taltrasten	1955/59/88	79 608	-37 785	41 823	2 092	113 880	90 328
Revisorn 21, 22	1957/91	55 302	-27 071	28 231	1 362	78 986	57 912
Revisorn 19	1958/91	62 233	-28 803	33 430	1 720	89 694	64 299
Stocken 4	1963/2002	62 473	-19 285	43 188	2 289	114 842	81 436
Silvret 6, 10	1964/97	62 363	-27 792	34 571	3 502	186 253	131 253
Fryken	1967/97	111 756	-39 102	72 654	3 203	130 036	96 544
S:a Kronoparken	73/94/97/00/02/07	374 216	-127 910	246 306	10 954	455 371	339 794
N:a Kronoparken 2 A	1982	79 191	-35 336	43 855	3 086	150 910	114 475
N:a Kronoparken 2 C	1983	33 848	-12 713	21 135	1 095	50 672	37 927
Lågländet	1990	69 857	-28 783	41 074	1 589	72 956	53 996
		990 847	-384 580	606 267	30 892	1 443 600	1 067 964
Standardförhållningar och UER-investeringar		66 804	-63 342	3 462			
Markanläggning		78 792	-24 565	54 127			
		1 136 443	-472 587	663 856			