

STIFTELSEN KARLSTADSHUS

(Org.nr 873200-1105)

ÅRSREDOVISNING

2019



Innehållsförteckning

VD kommentarer till verksamheten 2019	Sid 1
Kort om 2019	Sid 2
Styrelse m.m.	Sid 3
Förvaltningsberättelse 2019	Sid 4
Resultaträkning	Sid 9
Balansräkning	Sid 10
Kassaflödesanalys	Sid 12
Notförteckning	Sid 13
Revisionsberättelse	Sid 17
Bilaga 1	Diagram
Bilaga 2	Fastighetsuppgifter

Stiftelsen Karlstadshus

VD:s kommentarer till verksamheten 2019

2019 har varit ett mycket positivt år resultatmässigt för Stiftelsen.

Fastighetsmarknadens aktörer har under de senaste åren inklusive 2019 gynnats av mycket låga räntenivåer. De låga räntenivåerna har kompenserat för kraftfullare prisökningar på framförallt reparationer och underhåll.

Ser vi framåt i tiden står vi inför stora utmaningar i form av en underhålls- och investeringspuckel de närmsta tre åren. Vi behöver energieffektivisera vårt fastighetsbestånd för att möta framtida kostnadsökningar men samtidigt anpassa oss efter målsättningar i affärsplanens energi och miljödela. Vi får sannolikt svårt att fullt ut kompensera oss för kostnadsökningar via hyreshöjningar vilket innebär att vi måste hitta kostnadsbesparande åtgärder. Vi har jobbat mycket med kostnadsjakt inom energiområdet och miljö och energibesparingar är viktiga mål i Stiftelsens affärsplan.

Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt mycket god och vi ser ingen avmattning. Det begränsade utbudet av hyresrätter har inneburit att Stiftelsen för första gången kommer under nyckeltalsmålet 19 % i lägenhetsomsättning.

Vi strävar hela tiden efter att bli en bättre och attraktivare aktör på fastighetsmarknaden och jobbar mycket med social hållbarhet.

Jag vill tacka styrelsen för ett gott samarbete. Ett stort tack till medarbetare och övriga samarbetspartners för fina insatser under året.

Slutligen ser jag fram mot ett 2020 där Stiftelsen fortsätter att utvecklas positivt och uppfattas som en attraktiv aktör på hyresmarknaden. Vi är på väg in i en spännande resa där flera potentiella nyproduktionsprojekt utreds.

Hans Pallin

TF VD

Kort om 2019

Årets resultat före skatt uppgick till 14.663 tkr
(efter skatt 11.559 tkr) föregående år 16.819 tkr (efter skatt 13.967 tkr).

Soliditeten var 2019-12-31, 22,8 procent (21,6 procent)

Likviditeten var 2019-12-31, 166 procent (256 procent)

Hyrorna för lägenhetsbeståndet höjdes 2019 med 1,95 %.
(2018 med 0,7 %).

Genomsnittlig skuldränta 1,47 % (1,65 %)

Direktavkastning på totalt kapital 6,80 % (6,28 %)

Förvaltningsberättelse 2019

STYRELSE

Styrelsen hade vid utgången av 2019 följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Johan Lokander (kd), ordförande	utsedd av Karlstads kommun
Esteri Nilsson (s), v ordf	utsedd av Karlstads kommun
Karl Opdal (m)	utsedd av Karlstads kommun
Leif Linde	utsedd av Riksbyggen
Carl-Johan Hansson	utsedd av Riksbyggen

Suppleanter

Harald Alvers (m)	utsedd av Karlstads kommun
Gert Ohlsson (l)	utsedd av Karlstads kommun
Shkar Hashmi (s)	utsedd av Karlstads kommun
Robert Söderhjelm	utsedd av Riksbyggen
Sofia Enberg	utsedd av Riksbyggen

REVISORER

Ordinarie

Birgitta Samuelsson	utsedd av Karlstads kommun
Göran Stiglert	utsedd av Karlstads kommun
Andreas Magnusson auk. revisor KPMG	utsedd av Riksbyggen

Suppleanter

Stig-Arne Persson	utsedd av Karlstads kommun
Benny Ahrenmark Persson	utsedd av Karlstads kommun
Pontus Ericsson auk revisor KPMG	utsedd av Riksbyggen

ARVODEN

Till styrelsens ledamöter, suppleanter och valda revisorer har utbetalats 268 tkr.

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Karlstadshus org.nr. 873200 – 1105 avger härmed årsredovisning för år 2019.

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 2019-12-31 till 186.788 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 2019-12-31: 2.596 bostadslägenheter, 169.090 m², 86 lokaler, 11.363 m², 751 garage och 520 bilplatser.

Investeringar i fastigheter

Under 2019 har takentreprenaden på Gitarrgatan 219 lägenheter färdigställts. Slutkostnaden blev 30.691 tkr. Under året startade även ROT renovering av samma kvarter. Projektet beräknas pågå under ca 4 år och investeringen är kalkylerad till ca 77 mkr. Projektet genomföres i form av partneringavtal med entreprenören NCC.

Yttre miljö

Investeringarna i yttre miljö har under 2019 pågått på norra Kronoparken och uteplatser på kv Stocken 7 på Våxnäs. Uteprojektet på Gitarrgatan beräknas vara klart om ca 3 år. Finansiering sker med eget kapital. Under 2019 har 9,8 mkr investerats. I projektet ingår förutom markytor, marklägenheternas uteplatser där hyresgästerna mot tillvalskostnad kan välja inglasning.

Underhållsarbeten

Stiftelsen har under 2019 utfört åtgärder enligt underhållsplanen. Där kan nämnas energibesparande åtgärder, sedvanligt ytskiktunderhåll på ca 200 lägenheter.

Underhållsbudget 2020 uppgår till ca 33.000 tkr och investeringar enligt K3 regler för ca 61 mkr. Under året kommer bl.a. att fortsättning på åtgärder inom energiplanen att genomföras, hissrenoveringar på södra Kronoparken, utbyte av fönster och kök på kv. Silvret, fortsatt ROT renovering på Gitarrgatan. Styrelsens mål är att hålla en fortsatt hög standard på lägenheternas ytskikt.

Förvaltningsberättelse 2019

Hyresförhandlingarna

Hyror för lägenheter höjdes under 2019 med 1,95 %. Höjningen trädde i kraft 2019-01-01. För 2020 höjdes hyror för bostäder med 1,75 % fr.o.m. 2020-01-01.

Bostadsmarknaden

Hyresmarknaden i Karlstad är het och det råder obalans mellan efterfrågan och utbud. 2019-01-01 hade stiftelsen 15 vakanta objekt som vid utgången av året låg på 26 lägenheter. Stiftelsen har under 2019 enligt överenskommelse med Karlstads kommun fördelat ut ett ansevärt antal lägenheter för bostadssociala ändamål. Styrelsen har träffat överenskommelse om förlängning av det bostadssociala avtalet tom 2020.

Vi ser ingen avmattning i efterfrågan. Vakansnivån ligger på en miniminivå som vi måste ha för att klara evakuering vid ex vattenskador. Ett antal lägenheter har dessutom ställts av som evakueringslägenheter för ROT projektet på Gitarrgatan

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.

Hyresförluster 2019 (avskrivna fordringar och juridiska kostnader) uppgick till 679 tkr eller 0,37 % av utgående hyror, jämfört med 761 tkr eller 0,43 % 2018.

Lägenhetsomsättningen uppgick år 2019 till 18,7 %, att jämföra med 22,0 % 2018. Den förhållandevis höga omsättningen förklaras delvis med en stor andel studentlägenheter. Exkluderat studentlägenheterna ligger omsättningen 2019 på 15,6 %, (18,4 % 2018). Styrelsen har tryckt på vikten av att minska omsättningshastigheten genom att lägga in målsatta nyckeltal i affärsplanen. Målet i affärsplan är att genom ökad trivsel i områdena, bra standard i lägenheterna till konkurrenskraftiga hyror över tid uppnå 19 % i total omsättning. Målsättningen har uppnåtts under 2019.

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 mediaslag uppvisar förbrukningsminskning 2019 jämfört med 2018 om än på marginell nivå.

Samtliga stiftelsens områden är idag infasade i källsopsorteringsystem med separering av matavfall.

Organisationsanslutning

Stiftelsen är ansluten till HBV.

Förvaltningsberättelse 2019

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 reall oförändrat resultat och reall 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 2019 har driftnettot förbättrats med 9,4% jämfört med 2018 (4,8 mkr).

Likviditeten uppgick 2019-12-31 till 166 % (256 %) och soliditeten till 22,8 % (21,6 %).

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 55 %. Fiktiv belåningsgrad i förhållande till bedömt marknadsvärde uppgår till ca 32 %.

Stiftelsen hade för 2019 ett budgeterat resultat på 7,8 mkr före skatt, utfallet blev 14,6 mkr (11,6 mkr efter bokslutsdispositioner och skatt).

Resultatförbättringen beror till stor del på ett väsentligt bättre utfall på kostnader hänförliga till den extremt milda inledningen på vintern som uppvärmningskostnader, lägre elkostnader, snöröjning samt en kraftig uppbromsning i utfall på reparationer och underhåll under december månad.

Fastigheternas värde

Vi har efter avstämning med värderingsinstitut och kreditgivare konstaterat att fastigheternas prisutveckling under 2019 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 3,55 % och 5,15 % beroende på läge m.m. Det framräknade värdet för hela beståndet uppgår till ca 2,1 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 2019

Finansiering

Genomsnittsränta för kreditportföljen uppgick per balansdatum till 1,56 % att jämföra med 1,60 % 2018-12-31. Kreditportföljens löptider och genomsnittsräntor framgår i not 16.

Stiftelsen har under 2019 inte jobbat med några derivatinstrument. Ca 19% 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

	2019	2018	2017	2016	2015
Resultat före skatt	14.663	16.819	11.360	19.162	19.677
Driftnetto	55.849	51.048	51.108	55.931	60.828
Omsättning	187.465	182.790	181.707	180.537	180.300
Omslutning	820.825	812.830	823.165	826.934	821.777
Soliditet	22,8%	21,6%	19,5%	18,4%	16,8%
Direktavkastning i % bf	6,80%	6,28%	6,21%	6,76%	7,40%

Budget 2020

Stiftelsen har budgeterat ett överskott på 7,5 Mkr före skatt 2020.

Stiftarnas direktiv

Stiftelsen har under 2019 uppfyllt kriterierna i stiftardirektiven utan avvikelser.

Eget kapital	Grundfond	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	113.799	4.000	57.430
Vinstdisposition 2017			
Enligt stämmobeslut	13.967		-13.967
Årets resultat			11.560
Belopp vid årets utgång	127.766	4.000	55.023

Grundfondkapitalet utgörs av 1.277.660 andelar

Fördelning: Karlstads kommun 766.596 andelar 76.660
Riksbyggen ek. förening 511.064 andelar 51.106

Förvaltningsberättelse 2019

Resultat 2019

Styrelsen föreslår att årets överskott 11.559 tkr fördelas enligt följande:
11.559 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	2019	2018
Intäkter			
Hysesintäkter	1	182 487	179 199
Övriga förvaltningsintäkter	2	<u>4 978</u>	<u>3 591</u>
Summa intäkter		187 465	182 790
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	3	-86 839	-85 646
Underhållskostnader		-29 410	-31 104
Fastighetsskatt		-3 556	-3 489
Avskrivningar	4	<u>-31 874</u>	<u>-30 543</u>
Summa fastighetskostnader		-151 679	-150 782
Bruttoresultat		35 786	32 008
Centrala kostnader	5,6	<u>-11 811</u>	<u>-11 503</u>
Rörelseresultat		23 975	20 505
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter		95	6 650
Finansiella kostnader	7	<u>-9 407</u>	<u>-10 336</u>
Summa finansiella poster		-9 312	-3 686
Resultat före skatt		14 663	16 819
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond 2018		0	-815
Återföring avsättning 2012		<u>0</u>	<u>815</u>
		0	0
Resultat efter bokslutsdispositioner		14 663	16 819
Skatt på årets resultat			
Aktuell skatt	8	-3 466	-2 975
Uppskjuten skatt	9	<u>362</u>	<u>123</u>
		-3 104	-2 852
Årets resultat		11 559	13 967

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	709 899	696 730
Pågående projekt	11	19 188	5 236
Inventarier	12	<u>2 626</u>	<u>2 123</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		731 713	704 089
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	13	40	40
Övriga långfristiga fordringar		<u>284</u>	<u>228</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		324	268
Summa anläggningstillgångar		732 037	704 357
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		286	523
Övriga fordringar		2 542	2 577
Skattefordran		1 011	2 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>7 723</u>	<u>8 288</u>
Summa kortfristiga fordringar och upplupna intäkter		11 562	13 419
Kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank		<u>77 226</u>	<u>95 054</u>
Summa omsättningstillgångar		88 788	108 473
SUMMA TILLGÅNGAR		820 825	812 830

Belopp i kkr	Not	2019	2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundfond		127 766	113 799
Reservfond		<u>4 000</u>	<u>4 000</u>
Summa bundet eget kapital		131 766	117 799
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		43 463	43 463
Årets resultat		<u>11 559</u>	<u>13 967</u>
Summa fritt eget kapital		55 022	57 430
Summa eget kapital		186 788	175 229
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	15	815	815
Avsättningar			
Avsättning för beräknad uppskjuten skatt	9	9 436	9 798
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	<u>570 298</u>	<u>584 656</u>
Summa långfristiga skulder		570 298	584 656
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15 597	12 994
Förskottshyror		12 874	9 269
Övriga kortfristiga skulder		96	43
Skulder till kreditinstitut	16	13 555	12 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>11 366</u>	<u>7 526</u>
Summa kortfristiga skulder		53 488	42 332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		820 825	812 830

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		14 663	16 819
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.r	19	31 874	30 543
		<u>46 537</u>	<u>47 362</u>
Betald skatt		<u>-2 446</u>	<u>-771</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		44 091	46 591
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		837	-619
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		10 101	-11 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten		55 029	34 828
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-59 498	-37 478
Investeringar i finansiella tillgångar		-56	-
Avyttring av finansiella tillgångar		-	20
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-59 554	-37 458
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	-
Amortering av låneskulder		-13 303	-13 034
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-13 303	-13 034
Årets kassaflöde		-17 828	-15 664
Likvida medel vid årets början		95 054	110 718
Likvida medel vid årets slut	20	77 226	95 054

Noter till resultat och balansräkning år 2019

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen 2019 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	2019	2018
Bostäder	169 852	166 657
Lokaler	9 970	9 948
Övrigt	5 805	5 755
Summa	185 627	182 360

Hyresbortfall		
Bostäder	-1 819	-1 679
Lokaler	-144	-154
Garage, p-platser	-836	-859
Hyresrabatter	-341	-469
Summa	-3 140	-3 161

Summa nettohyra 182 487 179 199

Stiftelsen har 2 större lokalkontrakt med Karlstads kommun som hyresgäst.
Servicehus på S.a Kronoparken, hyresintäkt 4.197 kkr. Kontraktet löper ut 2022-09-01.
Gruppboende på Rud, hyresintäkt 3.153 kkr. Kontraktet löper ut 2022-12-31.

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter	2019	2018
Ersättningar från hyresgäster	727	721
Elavgifter lägenheter	2 300	2 232
Övriga intäkter	1 951	638
Summa	4 978	3 591

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	-19 742	-18 372
Skötselkostnader inkl snörenhållning	-24 092	-23 236
Uppvärmning	-20 573	-21 381
Vatten	-7 499	-7 419
El	-6 867	-7 108
Sophantering	-4 685	-4 650
Ersättning till Hyresgästföreningen	-716	-778
Försäkringspremier	-1 029	-1 002
Kabel-TV	-957	-939
Hyresförluster m.m.	-679	-761
Summa	-86 839	-85 646

Not 4 Avskrivningar

Planenliga avskrivningar byggnader enligt K3 regler		
Årets avskrivning på byggnader motsvarar 2,43 % (f. år 2,47 %) på anskaffningsvärdet.	-25 309	-24 932
Övriga planenliga avskrivningar		
Markanläggning, 5 %.	-4 413	-3 986
Standardförbättringar, 5 respektive 10 %.	-308	-308
Maskiner och inventarier, 10 respektive 20 %.	-559	-526
Övrigt	-1 285	-791
Summa avskrivningar	-31 874	-30 543

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.	95	95
Konsultationer	40	79
Utöver ovanstående arvode till valda revisionsbolag har arvode utgått för lekmanrevision med 26 kkr (25 kkr).	135	174

Not 7 Finansiella kostnader

Räntor på fastighetslån	-9 386	-10 328
Övriga finansiella kostnader	-21	-8
Nedskrivning värdepapper	0	0
Avgår räntebidrag	0	0
Summa finansiella kostnader	-9 407	-10 336

Not 8 Avstämning av effektiv skatt	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		14 664		16 819
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	21,4%	-3 138	22,0%	-3 700
Ej avdragsgilla kostnader		-9		-7
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Temporära skillnader avseende byggnader		-147		669
Skatt hänförlig till tidigare år		-170		83
Övrigt		-2		-20
Redovisad skatt	23,6%	-3 466	17,7%	-2 975

Not 9 Uppskjuten skatt 2019-12-31

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader	678 268	632 460	45 808
	678 268	632 460	45 808

Not 10 Mark, byggnader och markanläggning

	2019	2018
Mark ingående anskaffningsvärde	30 892	30 892
Summa markvärde	30 892	30 892
Byggnader: bokfört anskaffningsvärde	1 007 679	990 848
Utrangering byggnadsvärde	-3 168	-6 828
Standardförbättringar (UER)	66 804	66 804
Årets anskaffning	34 668	23 659
Akkumulerade avskrivningar	-467 124	-447 922
Utrangering byggnadsvärde	1 883	6 037
Årets avskrivning	-25 617	-25 239
Summa byggnadsvärde	615 125	607 359
Markanläggning bokfört anskaffningsvärde	87 133	78 791
Årets anskaffning	9 813	8 339
Akkumulerad avskrivning	-28 651	-24 665
Årets avskrivning	-4413	-3986
Planenligt restvärde	63 882	58 479
Summa mark, byggnad och markanläggning	709 899	696 730
Taxeringsvärde byggnad	1 232 530	1 067 964
Taxeringsvärde tomtmark	459 967	375 636
Summa taxeringsvärde	1 692 497	1 443 600

Not 11 Pågående projekt

Takrenovering Gitarrgatan	0	5 236
Rotrenovering Gitarrgatan	18 374	0
Utbyte av fönster och kök Gruvlyckan	814	0
	19 188	5 236

Not 12 Inventarier

Inventarier IB	16 312	16 068
Årets inköp	1 062	244
Akkumulerade avskrivningar	-14 189	-13 663
Årets avskrivning	-559	-526
Utgående balans	2 626	2 123
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	2 626	2 123

Not 13 Aktier och andelar

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

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förskottsbetalda försäkringar	0	861
Förskottsbetald skötsel/förvaltning kv 1 2020	7 199	6 988
Övriga interimsposter	524	439
Summa	7 723	8 288

Not 15 Periodiseringsfond	2019	2018
Avsatt beskattningsår 2018	815	215
Saldo	815	215

Not 16 Fastighetslån	2019	2018
Fastighetslån	583 853	597 156
Avgår nästkommande års amorteringar	-13 555	-12 500
Saldo	570 298	584 656

Genomsnittsränta under räkenskapsåret uppgår till 1,59 %.

Räntebindningstid	Kapitalskuld	Genomsnittsränta per 2019-12-31	Andel av lån
Lån med rörlig ränta	108 032	1,19%	18,5%
1 - 3 år	422 793	1,69%	72,4%
4 - 5 år	53 028	1,24%	9,1%
> 5 år	0	0,00%	0,0%
Saldo	583 853	1,56%	100,0%

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

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019	2018
Upplupna räntekostnader	940	1 195
Upplupna reparations- och underhållskostnader	5 517	1 523
Upplupna kostnader för taxebundna poster	3 816	3 971
Övriga upplupna kostnader	1 093	837
Summa	11 366	7 526

Tilläggsupplysningar till kasaflödesanalys

Not 18 Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	0	0
Vinst vid värdepappersförsäljning	0	6 407
Erhållen ränta	95	243
Erlagd ränta	-9 406	-10 336

Not 19 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	31 873	30 543

Not 20 Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank	77 226	95 054
Kortfristiga placeringar jämställda med likvida medel	0	0
	77 226	95 054

Karlstad 2020-02-10

Johan Lokander
Ordförande

Esteri Nilsson
Vice ordförande

Leif Linde

Carl-Johan Hansson

Karl Opdal

Revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2020-02-11

Andreas Magnusson
Auktoriserad revisor
KPMG

Birgitta Samuelsson
Av Karlstad kommun
utsedd revisor

Göran Stigert
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 2019.

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 2019 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 revisionsssed 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 revisorssed 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av VD-kommentarer till verksamheten 2019 (sidan 1), Diagram (Bilaga 1) och Fastighetsuppgifter (Bilaga 2)

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 likvidera stiftelsen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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. 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 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. Risken 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 2019. 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 revisorssed 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:

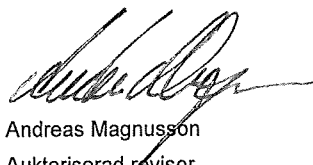
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

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 ersättningskyldighet mot stiftelsen.

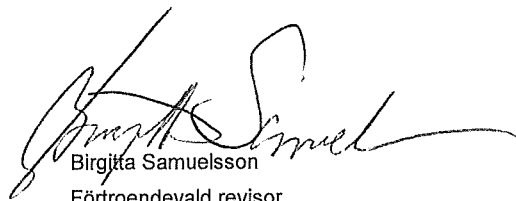
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder 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 11 februari 2020

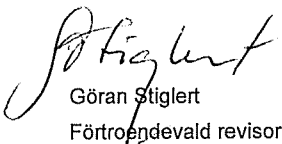
KPMG AB



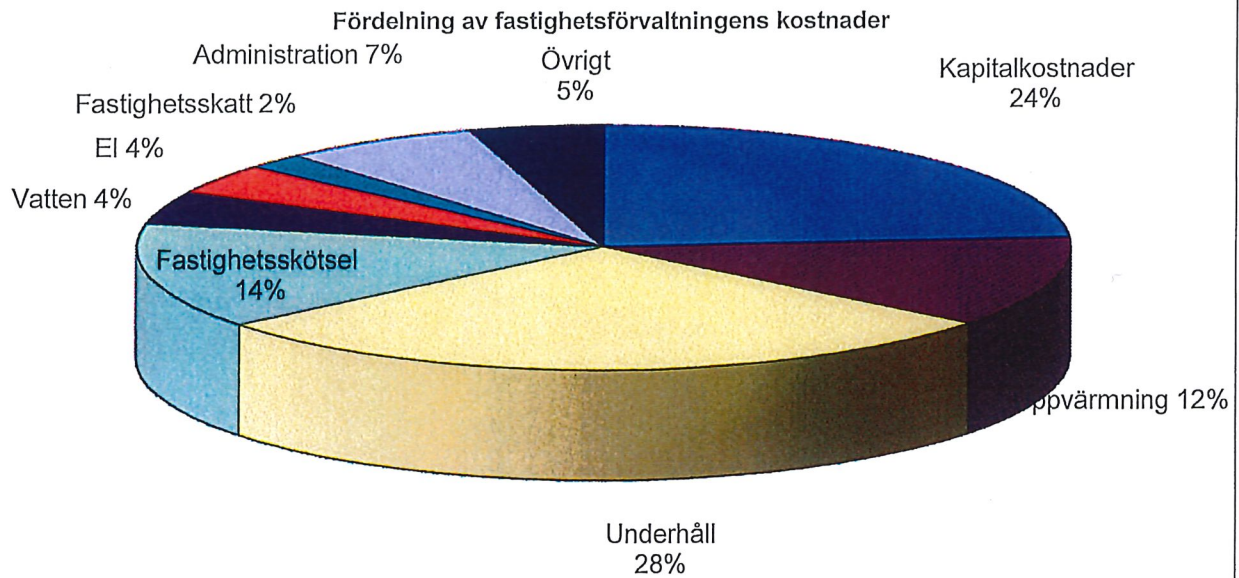
Andreas Magnusson
Auktoriserad revisor



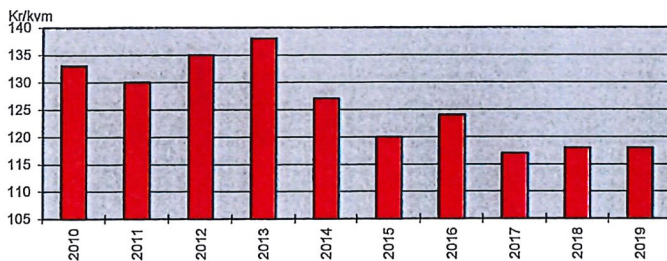
Birgitta Samuelsson
Förtroendevald revisor



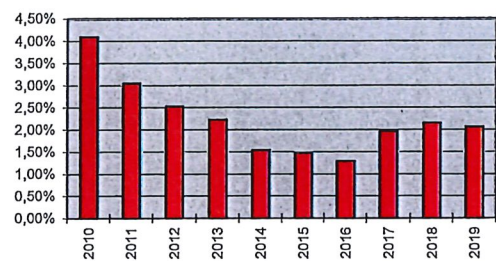
Göran Stiglert
Förtroendevald revisor



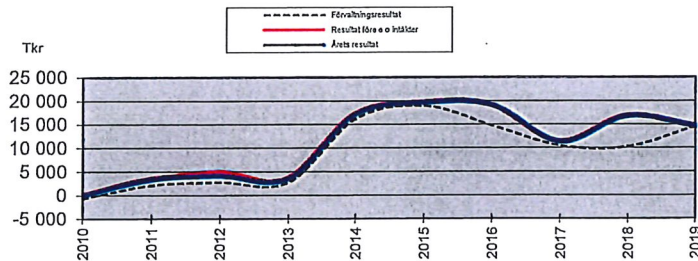
Värmekostn./kvm 2010 - 2019



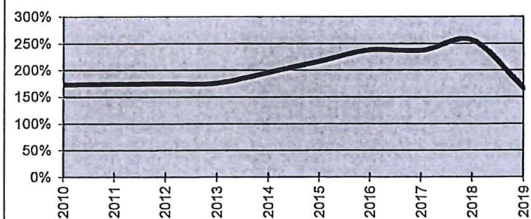
Andel hyresbortfall 2010 - 2019



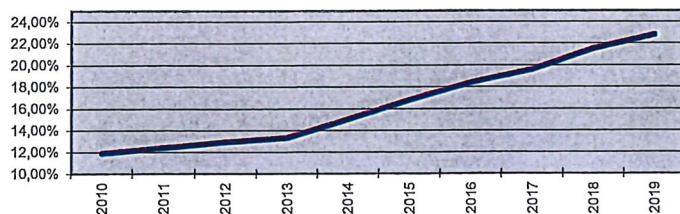
Resultatutveckling 2010 - 2019



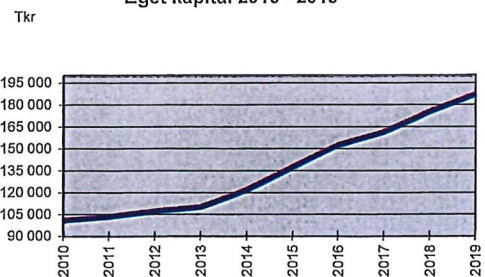
Likviditet 2010 - 2019



Soliditet 2010 - 2019



Eget kapital 2010 - 2019



FASTIGHETSUPPGIFTER

Bostadslägenheternas antal, yta och årshyra per kvm uppdelade efter fastighetsområde 2019-12-31

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 Talträsten	16	138	53	13	-	220	13 223	60,10	1 115,79	2	65	28	464	146				
Revisorn 19	27	26	44	13	7	117	7 923	68,00	1 063,25	6	480	34	644	52				
Revisorn 21,22	6	24	60	12	-	102	6 798	66,64	1 125,39	3	219	15	308	39				
Stocken 4	-	3	90	60	3	156	10 816	69,30	1 010,42	4	201	41	720	76				
Silvret 6,10	43	125	53	33	-	254	18 168	72,00	990,75	28	317	84	1 260	179				
Fryken	16	45	140	18	2	221	17 507	79,22	949,01	22	3 609	76	1 125	4				
S:a Kronoparken	176	300	289	55	-	820	51 378	62,66	923,61	17	5 923	278	4 170	-				
Kronog 1 (senior lgh)	4	10	-	-	-	14	906	64,71	1 168,42	-	-	-	-	-				
N:a Kronoparken	2	48	91	88	60	289	26 190	90,80	960,50	1	100	170	2 550	-				
Lågländet	43	33	15	9	-	100	6 248	62,80	1 139,06	2	259	25	400	24				
Duvkulla	263	40	-	-	-	303	9 932	32,78	1 220,32	1	190	-	-	-				
	596	792	835	301	72	2 596	169 089	65,13	1 004,91	86	11 365	751	11 641	520				

Fastigheternas respektive färdigställningsår, anskaffningsvärde, bokförda restvärden och taxeringsvärde 2019-12-31. Belopp i tkr.

Fastighetsområde	Färdigställningsår	Anskaffningsvärde	Värde- minskning	Bokfört restvärde	Mark värde	Tax. värde	Varav totalt byggnadsvärde
Ring, Björk- och Talträsten	1955/59/88	79 608	-40 793	38 815	2 092	132 223	103 739
Revisorn 21, 22	1957/91	55 302	-29 305	25 997	1 362	89 074	62 792
Revisorn 19	1958/91	62 874	-31 382	31 492	1 720	100 445	69 098
Stocken 4	1963/2002	62 994	-23 067	39 927	2 289	128 511	86 672
Silvret 6, 10	1964/97	69 015	-29 284	39 731	3 502	212 032	143 432
Fryken	1967/97	115 285	-45 346	69 939	3 203	156 602	116 299
S:a Kronoparken	73/94/97/00/02/07	372 581	-144 261	228 320	10 954	556 621	416 053
N:a Kronoparken 2 A	1982	137 002	-36 935	100 067	3 086	174 794	131 062
N:a Kronoparken 2 C	1983	33 848	-14 788	19 060	1 095	59 384	44 304
Lågländet	1990	69 857	-31 741	38 116	1 589	82 811	59 079
		1 058 366	-426 902	631 464	30 892	1 692 497	1 232 530

Standardförbättringar och
UER-investeringar
Markanläggning

	66 804	-63 957	2 847
	96 946	-33 065	63 881
	1 222 116	-523 924	698 192