

Årsredovisning

Karlstads Bostads AB

556041-7916

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör Carin Skarman i **Karlstads Bostads AB** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma **den 26 mars 2025**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Karlstad 27 mars 2025

Ort och datum



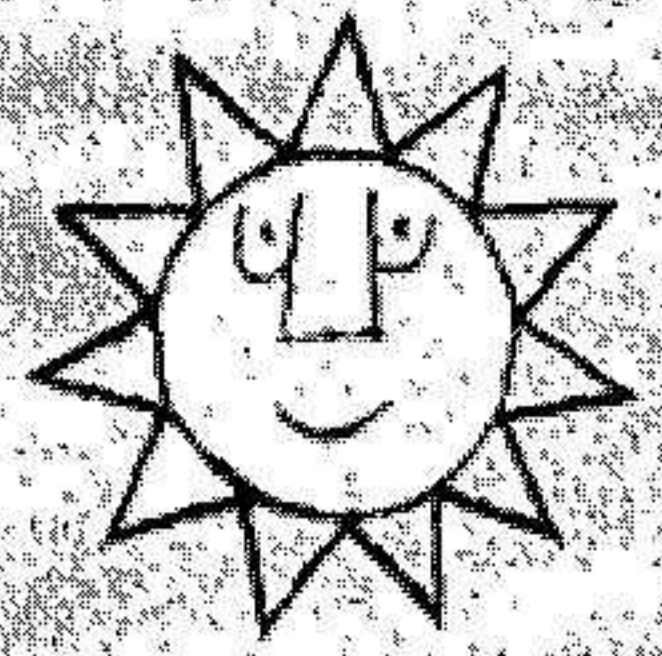
Underskrift

CARIN SKARMAN

Namnförtydligande

202504090268

KBAB
KARLSTADS BOSTADS AB

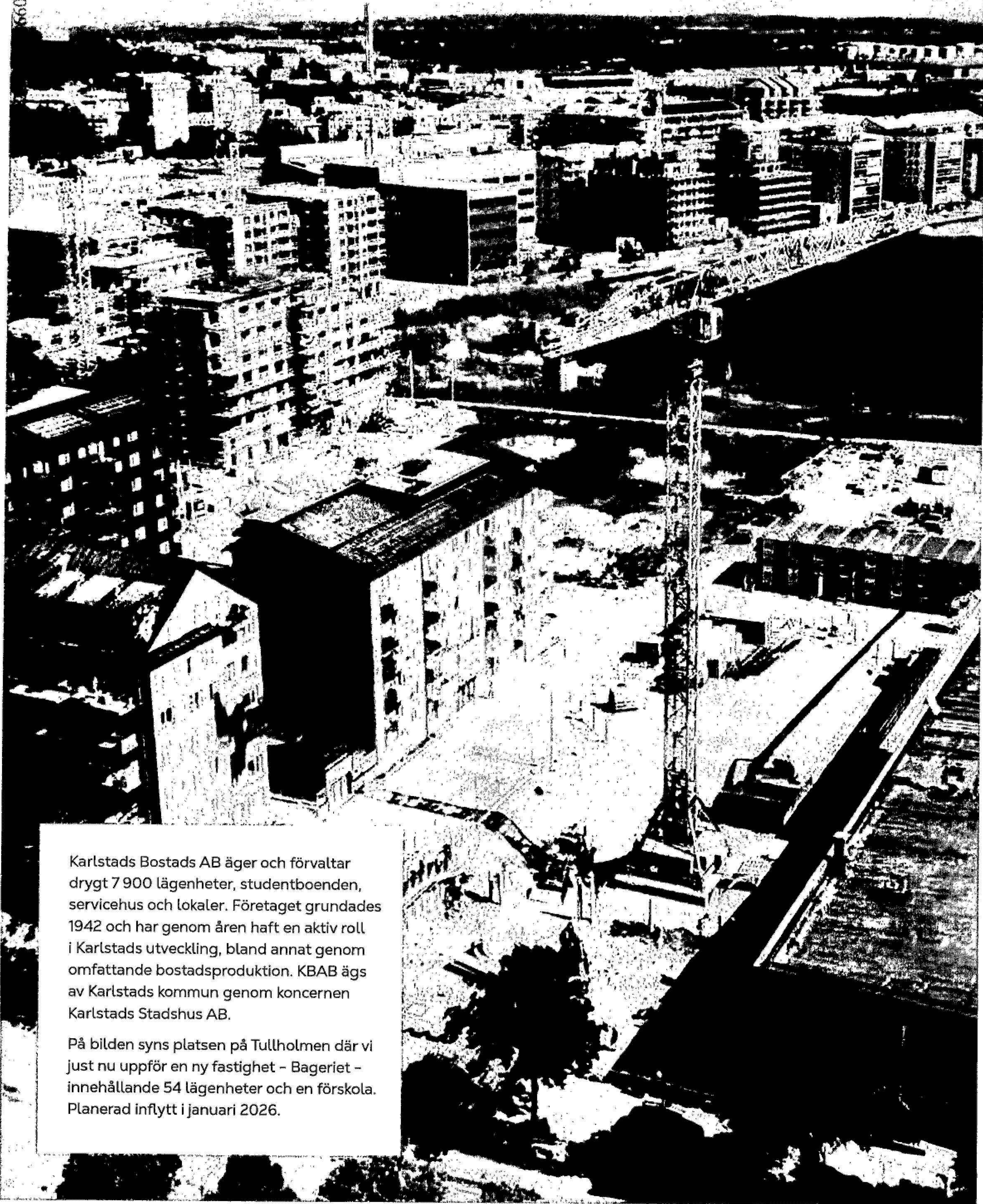


Årsredovisning

2024

A

AS MA, POU P) MD BHA K. R. V. S. G. 1/10



Karlstads Bostads AB äger och förvaltar drygt 7 900 lägenheter, studentboenden, servicehus och lokaler. Företaget grundades 1942 och har genom åren haft en aktiv roll i Karlstads utveckling, bland annat genom omfattande bostadsproduktion. KBAB ägs av Karlstads kommun genom koncernen Karlstads Stadshus AB.

På bilden syns platsen på Tullholmen där vi just nu uppför en ny fastighet - Bageriet - innehållande 54 lägenheter och en förskola. Planerad inflytt i januari 2026.

K PE MA. TRAV AJ U MA KHA EVR TR S E MK



Innehåll

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

Karlstads Bostads AB KBAB.SE

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

A

PG MA - Rowe P/C MR KHA 16/4 4/2 TR S/A



Ett framgångsrikt år trots globala utmaningar

2024 var ett år som präglades av globala utmaningar som geopolitiska spänningar och ekonomisk osäkerhet. Trots detta har Karlstad fortsatt sin positiva utveckling.

Staden har satsat på infrastruktur, stadsutveckling och har ett starkt kulturliv. Karlstad belönades under året med flera utmärkelser, bland annat som tredje bästa kommun att bo i, fjärde bästa studentstad och bästa cykel- och breddidrottskommun. Det gör mig oerhört stolt att vara en del av Karlstad och att driva ett bostadsbolag här – en fantastisk plats för både boende och företagande.

På KBAB har vi under året gjort viktiga framsteg inom bostadsbyggande och hållbarhetsarbete. Trots utmaningar som

höga byggkostnader och en förändrad uthyrningsmarknad har vi fortsatt att utveckla nya projekt. Vi har också förvaltat våra befintliga fastigheter med fokus på renovering, gröna utemiljöer och hållbar energi, i linje med våra högt ställda miljömål.

Teknologiska framsteg, särskilt inom AI och digitalisering, har gett oss nya möjligheter att förbättra våra processer. Vårt bostadssociala arbete har fått både lokalt och nationellt erkännande, och vi är stolta över att bidra till ett mer inkluderande och hållbart samhälle.

Sammantaget har 2024 varit ett år där vi på KBAB visat att vi, trots globala utmaningar, kan fortsätta att växa och utvecklas.

Jag vill passa på att tacka våra medarbetare, styrelse, ägare och samarbetspartners för deras fantastiska engagemang och vårt givande samarbete under året. Vi ser fram emot ett spännande 2025!

Carin Skarman

VD Karlstads Bostads AB

Kort om KBAB 2024

Soliditet:
35%

1,9%
Vakansgrad bostäder.

Antal förmedlade
lägenhetskontrakt
via bostadskön:

872

33 Återtagna lägenheter
från olovlig andra-
handsuthyrning.

Antal lägenheter:
7 921 st

Vi investerar för
236
miljoner kronor.

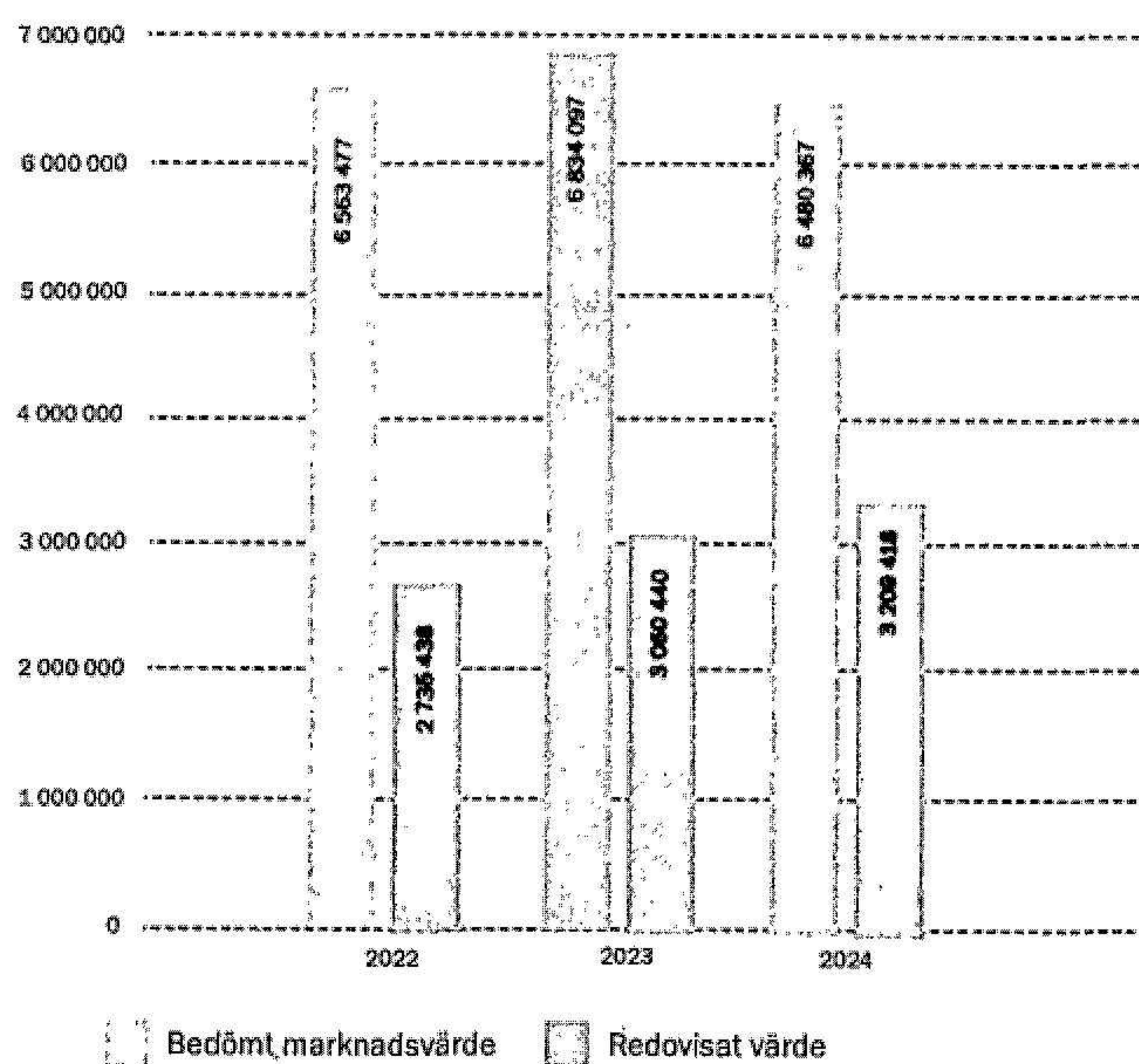
Antal lokaler:
180 st

1 595
kundaktiviteter
under året.

Vi reparerar och
underhåller våra
fastigheter för
91
miljoner.

Snitttid i kö för en lägenhet:
3,7 år

Fastighetsvärde, tkr



K

PG MA, Pw PJ MR. KHA 1/105 Pw TE SK

Förvaltningsberättelse

Karlstads Bostads AB

Styrelsen och verkställande direktören för Karlstads Bostadsaktiebolag, organisationsnummer 556041-7916, med säte i Karlstad, får härmed avge en årsredovisning per 31 december 2024, bolagets 82:e verksamhetsår

Ägare

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

Bolagets verksamhet

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

Ändamålet med bolagets verksamhet anses vara uppfyllt då verksamheten har presterat väl inom ägardirektivets målområden och den strategiska planens mål. Direktiven innehåller ett antal mål och uppdrag samt reglerar också vilka frågor som styrelsen eller ledningen ska föra fram till ägaren för beslut. Bolaget ska bidra inom respektive samverkansområden som är: Utveckla och förvalta en växande stad och landsbygd, Utbilda för lärande och sysselsättning genom livets alla skeden, Skapa förutsättningar för ett jämlikt och självständigt liv samt inom styrande och stödjande verksamheter. Ägaren fastställer även resultatkrav som för 2024 är 2,1 % i relation till fastigheternas marknadsvärde vilket motsvarar ett rörelseresultat på 143 566 tkr.

Kommunens styrmodell är sammansatt av visionen "Ett bättre liv i solstaden", som beskriver riktningen för kommunens utveckling, och den strategiska planen som hjälper oss att arbeta i visionens

riktning. Den nya strategiska planen med samverkansområden och mål ligger till grund för kommunens ekonomi- och verksamhetsstyrning samt kvalitetsutveckling.

Under året har den nya styrmodellen utvecklats och ny målbild för KBAB har beslutats av kommunstyrelsen kopplat till varje samverkansområde. Modellen med strategisk plan som bygger på tre samverkansområden och tio mål ska också leda till tydlig inriktning mot ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet.

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

Styrning och ledning

Verkställande direktör är Carin Skarman. KBAB:s styrelse består av sju ledamöter och lika många suppleanter samt två arbetstagarföreträdare med två suppleanter. Samtliga ledamöter och suppleanter utses av Karlstads kommunfullmäktige och anmäls formellt på bolagets årsstämma. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs normalt för en tidsperiod om fyra år och då från och med årsstämman närmast efter allmänt val.

Styrelsen upprättar årligen en arbetsordning i enlighet med ägardirektiven. Årligen upprättas också en instruktion till vd samt en instruktion för ekonomisk rapportering.

Organisation och ledningskultur

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

Vår organisation

KBAB:s organisation består av fem avdelningar varav tre ansvarar för kärnuppdraget – fastighetsförvaltning, marknad och kund samt fastighetsutveckling. Två avdelningar ansvarar för styrande och stödjande verksamheter – verksamhetsstöd och HR. Som strategiskt stöd till VD och ledning finns även en stab.

Vårt centralkontor finns i området Tullholmsviken i Karlstad med närhet till bra bussförbindelser så vi är tillgängliga för våra hyresgäster och till kommunens övriga förvaltningar och bolag för samarbete. Vi har 12 områdeskontor strategiskt utplacerade runt staden i närheten av våra hyresgäster. Våra bovärdsteam ansvarar för att ta emot och möta kunden i alla frågor kring boendet. Våra kundrelationssamordnare arbetar med bostadssociala aktiviteter i alla våra områden. Detta i tätt samarbete med föreningar och externa organisationer samt med övriga i teamet för bostadssocialt arbete. Tre av bovärdsteamerna har trygghetsbovärdar som samarbetar med kommunens vård- och omsorgsförvaltning och tar extra hänsyn till äldre hyresgäster med extra behov av tillsyn och stöd.

Uppföljning av ägarens mål

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

Vision

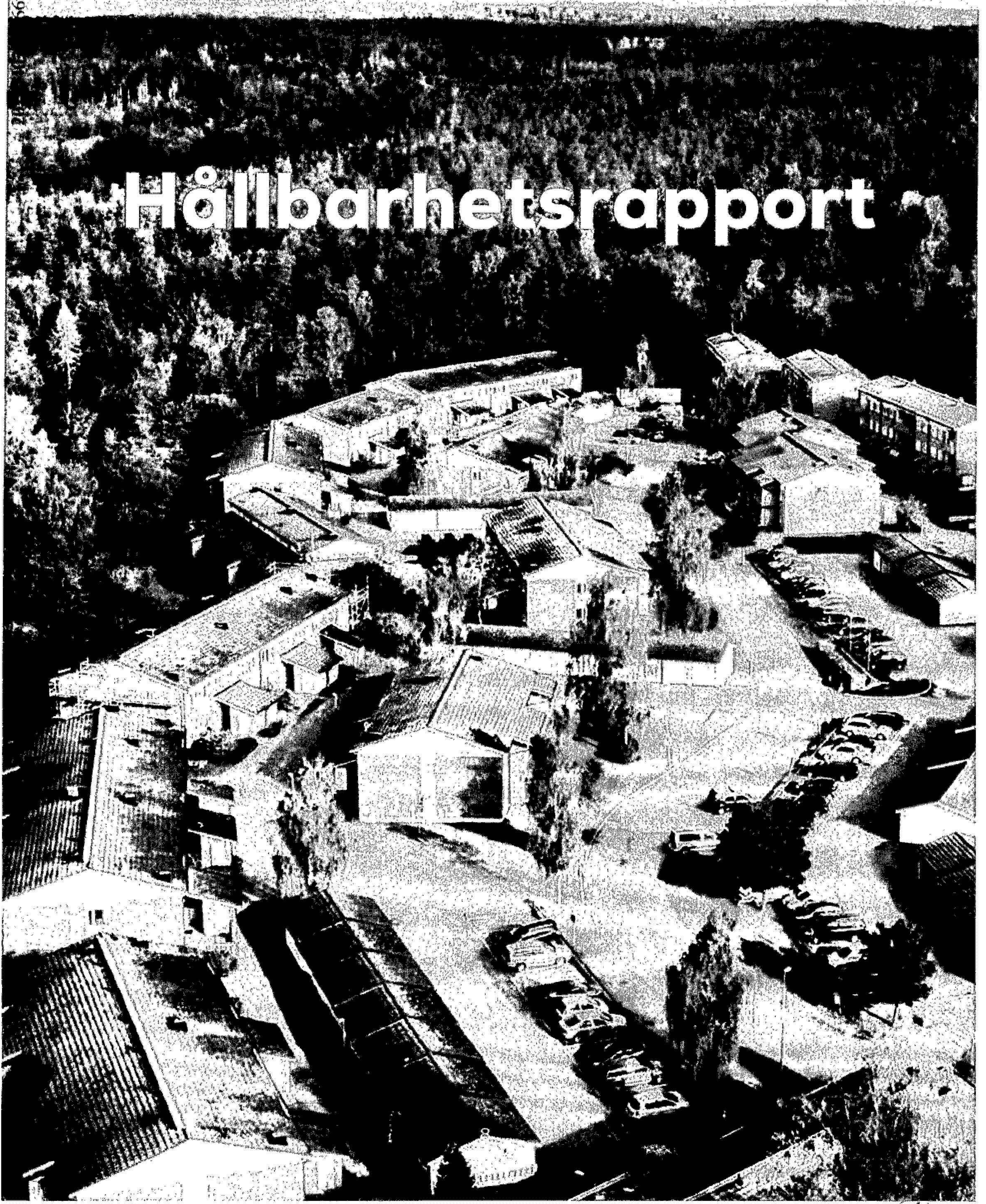
KBAB:s vision är "att skapa hem med livskvalitet för karlstadsborna". Visionen är den ledstjärna som sätter riktningen för verksamheten framöver. Vi skapar hemkänslan genom att ta hand om kunder och deras sociala behov, genom att förvalta fastigheterna, bygga nya fastigheter och öka tryggheten i våra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

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

K

PE AB. Paw P. A. M. K. H. E. K. S. A.

Hållbarhetsrapport



PE MA. Pow P) M M KKA YW E TR SK

Inledande affärsmodell

Hållbarhetsrapporten är upprättad enligt bestämmelserna 6 kapitlet Årsredovisningslagen. Rapporten avser räkenskapsåret 2024 och omfattar enbart den egna juridiska verksamheten. Affärs-mässiga principer har varit vägledande för arbetet såväl i förvaltning som vid nyinvestering. KBAB tillämpar de policy-program, reglementen och riktlinjer som moderbolaget eller kommunstyrelsen anvisar och som fordras för koncernin-tern samordning i Karlstads kommun. Under 2024 har arbetet fortsatt med att möta de nya kraven på hållbarhets-arbete och rapportering enligt EU's nya direktiv CSRD. Rapportering enligt det nya direktivet kommer ske från och med verksamhetsåret 2025.

Affärsmodell

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

För att Karlstad skall fortsätta att utvecklas som stad krävs det att det finns attraktiva bostäder. KBAB har där en viktig roll att skapa fler hem åt Karlstadbor och bidra till ett attraktivt Karlstad som växer i storlek och invånarantal. I våra ambitioner att utveckla staden vill vi ock-

så bidra till en ökad livskvalitet genom att vårda och sköta våra fastigheter på ett effektivt sätt. I relationen med våra hyresgäster är det viktigt för oss att inte bara erbjuda en bostad, utan ett hem att trivas och må bra i. Vi eftersträvar en effektiv förvaltning som grundar sig i kundperspektivet och säkrar en långsiktig och stabil avkastning.

Målstyrning

Kommunens nuvarande styrmodell trädde i kraft den 1 januari 2024. Den nya strategiska planen innehåller tio mål som alla bolag och förvaltningar ska bidra till. De tio målen är fördelade över fyra samverkansområden. I den strategiska planen finns också tre hållbarhetsdimensioner; social hållbarhet, ekonomisk hållbarhet och miljömässig hållbarhet, vilka ska genomsyra all verksamhet.

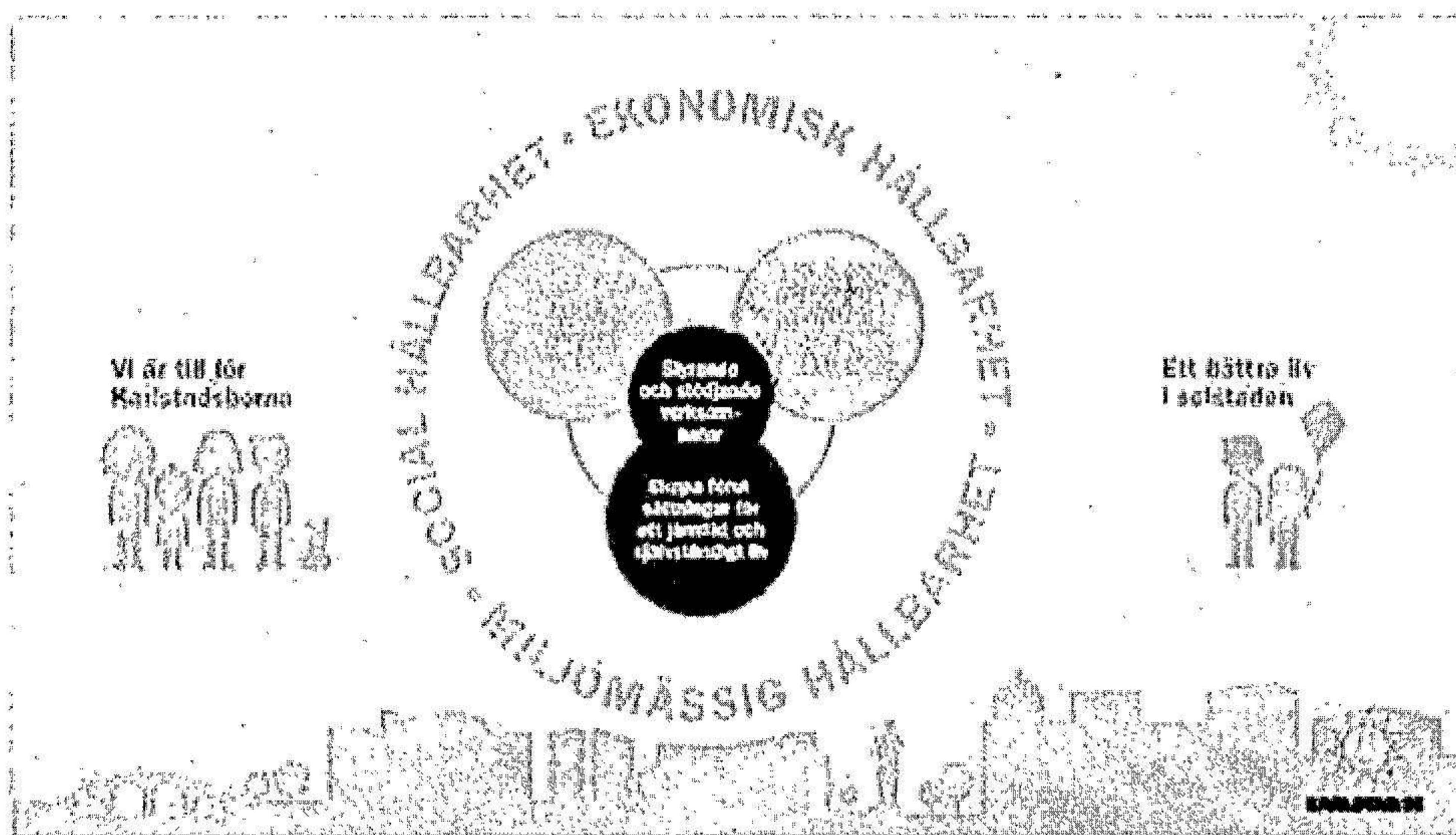
KBAB har en målbild kopplad mot respektive samverkansområde. Genom aktiviteter i verksamhetsplanen bidrar vi till samtliga av kommunfullmäktiges mål i kommunens strategiska plan.

EU-direktiv för hållbarhetsredovisning

Nya EU-direktiv för hållbarhetsredovisning trädde i kraft 1 juli 2024. Rapporte-

ring ska ske enligt CSRD och direktivet ställer krav på att företag rapporterar om hållbarhetsaspekter i sina årsredovisningar. KBAB omfattas av direktivet som ett dotterbolag till moderbolaget Karlstads Stadshus AB och första rapportering ska ske i samband med årsredovisning 2025. Syftet med det nya direktivet är att öka transparensen och jämförbarheten av företagens hållbarhetsinformation inom hela EU, vilket i sin tur ska hjälpa till att styra kapital mot hållbara investeringar och hantera finansiella risker och möjligheter kopplade till klimatförändringar.

Hållbarhetsrapporten ska inkludera information om företagets affärsstrategi, hållbarhetsmål, styrelsens uppgifter och de huvudsakliga riskerna och åtgärderna kopplade till hållbarhet. Genom en så kallad väsentlighetsanalys identifierade KBAB de viktigaste ämnena inom miljö, social hållbarhet samt företagande som ska ingå i bolagets hållbarhetsrapportering från och med verksamhetsåret 2025.



Karlstads kommuns styrmodell som trädde i kraft den 1 januari 2024.

h

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like 'PB', 'MA', 'POW', 'R7', 'MA', 'KMA', 'M', 'FCTE', and 'S.G'.

2025040502667



Förhållningsbara
Hållbarhetsrapport
Regional

2025040302668

Våra medarbetare

Vår övergripande målsättning är att bidra till ett hållbart arbetsliv där vi både kan attrahera nya medarbetare och vara en bra arbetsplats där våra cirka 120 medarbetare är stolta över att jobba. Vårt arbete utgår från det övergripande målet att alla verksamheter i kommunkoncernen ska främja ett hållbart och jämställt arbetsliv där en förbättring av kvinnors arbetsmiljö och hälsotal prioriteras.

För att lyckas med detta arbetar vi med aktiviteter utifrån tre målsättningar:

- Att vara en attraktiv arbetsgivare
- Att vara en inkluderande arbetsplats
- Att våra medarbetare ska ha en hållbar arbetsmiljö

Attraktiv arbetsgivare

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

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

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

Värdegrundsarbete

Koncernens värdegrund fungerar som en kompass för hur vi ska utföra vårt arbete. Att bedriva ett aktivt värdegrundsarbete är en grundläggande förutsättning för att vara en attraktiv arbetsgivare. Under 2024 har alla arbetsgrupper tillsammans gått igenom vår värdegrund genom gemensamma övningar.

[Handwritten mark]

[Handwritten notes and signatures]
P6
Abi, P, Row, MA, KHA, KW, Fe, TR, SK

Ledar- och medarbetarskap

Alla medarbetare som hör till områdeskontor har påbörjat praktik på en avdelning på centralkontoret vilket även kommer fortsätta under nästa år. Detta har exempelvis lyfts av medarbetare som viktigt för att lära sig mer om verksamheten och öka vi-känslan. Praktik i verksamheten har fått väldigt positiv återkoppling.

Under 2024 har arbetet med tillitsbaserad ledning och styrning fortsatt genom utbildning med chefsgruppen. Cheferna har även fått stöd kring hur de ska arbeta vidare med självledarskapet med sina arbetsgrupper. Självledarskap handlar om att reflektera kring om hur man uppfattas och hur man kan leda sig själv för att utvecklas tillsammans med verksamheten.

HR har under året deltagit i alla arbetsgrupper på KBAB och repeterat innebörden av medarbetarskap samt genomfört övningar inom temat medarbetarskap och självledarskap.

Vid två tillfällen har hela bolaget samlat för att gemensamt arbeta med mål och aktiviteter för KBAB.

Kompetensförsörjning

För att vara en attraktiv arbetsgivare och attrahera nya kompetenta medarbetare arbetar vi regelbundet med att se över hur vi jobbar med kompetensförsörjning. Det är viktigt för oss att vi attraherar nya medarbetare, ser till att de trivs och får en bra start.

Under året har vi provat att speedintervju kandidater i ett tidigt skede i rekryteringsprocessen för att möjliggöra att träffa fler kandidater och därmed bibehålla hög kvalitet i rekryteringsprocessen.

HR har även under 2024 arbetat med att förbereda för införandet av en digital app för introduktion av nya medarbetare, introduktion när en medarbetare flyttar internt/byter roll och avslut när en medarbetare slutar hos oss. Detta hoppas vi ska bidra till en smidig process för chefer att både ta emot nya medarbetare och

avsluta medarbetare som väljer att gå vidare i nya uppdrag.

Att ta emot praoelever samt erbjuda sommarjobb till skolungdomar är också en viktig del av vårt kompetensförsörjningsarbete. Under sommaren 2024 tog vi emot ca 100 feriearbetare i åldern 16-18 år.

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

Inkluderande arbetsgivare

- KBAB ska vara en arbetsplats fri från diskriminering som inkluderar medarbetare med olika förutsättningar. Vi ska arbeta systematiskt med åtgärder för en ökad jämställdhet, jämlikhet och mångfald.

- Vi ska ta vara på olika erfarenheter, bakgrunder och kompetenser genom att rekrytera bredare och säkerställa rätt kompetens till rätt uppgift.

- Heltid som norm ökar jämställdheten och minskar rekryteringsbehovet. På KBAB erbjuds alla medarbetare heltidsanställning och de få som arbetar deltid gör det på grund av sjukdom eller eget önskemål.

Ökad kunskap

Att öka kunskapen om jämställdhet och mångfald och regelbundet diskutera sådana frågor menar vi kan skapa förståelse för olikheter och bidra till en trygg inkludering på våra arbetsplatser.

På KBAB har vi nolltolerans mot alla former av kränkande särbehandling, trakasserier, sexuella trakasserier och repressalier och vi arbetar regelbundet med olika insatser för att förebygga detta. Vi behöver regelbundet prata med medarbetare om vikten av att våga anmäla sådana typer av händelser till sin chef, chefs chef eller HR.

Det osynliga arbetet

En åtgärd som har genomförts i verksamheten under 2024 är workshopen "det osynliga arbetet". Workshopen har genomförts av varje chef tillsammans med sina arbetsgrupper. Syftet med workshopen var att våra medarbetare och chefer ska få en djupare förståelse för det osynliga arbetet som finns på en arbetsplats dvs viktiga uppgifter som behöver göras för att organisationen ska fungera men som ofta inte syns eller erkänns. Det kan exempelvis vara administrativa uppgifter som inte hör till någon, plocka i och ur diskmaskinen eller sätta på kaffet. Dessa uppgifter tenderar mer än ofta att hamna på kvinnor vilket är viktigt att synliggöra och prata om oavsett om det är kvinnor eller män som alltid utför uppgifterna.

Åtgärder för att förebygga diskriminering och kränkningar

Enligt diskrimineringslagen ska arbetsgivare jobba med aktiva åtgärder mot diskriminering. Syftet med de aktiva åtgärderna är att förebygga och motverka diskriminering på ett övergripande plan, till skillnad från diskrimineringsförbuden som är avsedda att motverka diskriminering i individuella fall. Det strategiska och övergripande arbetet med aktiva åtgärder skedde under 2024 på central nivå i koncernen via en arbetsgrupp för jämställdhet och mångfald där HR på KBAB fanns representerad.

Under året har ett nytt arbetssätt kopplat till aktiva åtgärder tagits fram vilket vi kommer arbeta efter under nästa år. Det arbete som enligt diskrimineringslagen heter aktiva åtgärder kommer i koncernen benämnas som lika möjligheter och kommer innebära ett arbete på fyra nivåer i koncernen; koncernnivå, bolagsnivå, arbetsgruppsnivå och medarbetarnivå.

Språkpraktik

Ett sätt att öka mångfalden på vår arbetsplats är att ta emot språkpraktikanter. Detta med målsättningen att på sikt öka andelen anställda med utomnordisk bakgrund för att vi tror att en större mångfald ur detta perspektiv ger oss mer dynamiska arbetsgrupper och bättre möjligheter att möta våra kunders olika behov. Under 2024 har vi inlett ett samarbete med praktiskt SFI där tre deltagare varit i vår verksamhet på praktik 50% och utöver det studerat svenska 50%. Det har varit ett mycket lyckat samarbete där två av praktikanterna har gått vidare i sin utbildning och en praktikant är fortsatt kvar under nästa år.

Hållbar arbetsmiljö

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

Frisktal

Vi mäter vårt frisktal genom månadsvis uppföljning av sjukfrånvaron som är en indikator på hur våra medarbetare mår och hur våra arbetsplatser fungerar ur arbetsmiljö och hälsoperspektiv. Uppföljningen av sjukfrånvaron under 2024 visar att vi ligger på ett frisktal på 97,5 % vilket är gör att vi överträffat vår målsättning som är 97 %. Vi har väldigt få långtidssjukskrivna medarbetare och ingen som har varit sjuk under hela året.

Risker, tillbud och arbetsskador

Totalt kan vi se att det under 2024 rapporterades 49 händelser i våra system. Det är en ökning av rapporterade händelser om man jämför med 2023 då vi hade totalt 29 rapporterade händelser.

PC

Vi jobbar varje år, både med information från HR och information direkt från chef vid arbetsplatsträffar om vikten att rapportera händelser i vår arbetsmiljö. Vi har även under året fortsatt att påminna cheferna om att bli bättre på att tidigt agera på händelser, utreda och vidta de åtgärder som behövs.

Arbetsmiljösystem för att säkra upp det systematiska arbetsmiljöarbetet

Under 2024 har vi arbetat intensivt med att få till effektiva arbetssätt och bra rutiner i vårt arbetsmiljösystem. I arbetsmiljösystemet genomför chefer planering, genomförande, dokumentation och uppföljning av det mesta som rör arbetsmiljöarbetet. För medarbetare finns två moduler där man gör sjuk- och friskanmälan, anmälan om VAB samt rapporterar risker, tillbud och arbetsskador i arbetet.

Syftet med arbetsmiljösystemet är att underlätta arbetsmiljöarbetet för chefer. Systemet hjälper även HR-funktionen att få en bra översikt i arbetsmiljöarbetet och kan därför enkelt stötta chefer i det löpande arbetsmiljöarbetet.

Nytt system för ledar- och medarbetarundersökning

Under året har vi startat ledar- och medarbetarundersökning genom regelbundna pulsmätningar. Pulsmätningarna bygger på regelbundna frågeutskick som sker en gång varje månad. Frågorna bygger på totalt 10 områden: ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi,

arbetsituation, delaktighet, personlig utveckling, teamkänsla, engagemang och bemötande. Det nya arbetssättet gör att vi får ett mer aktivt, främjande och förebyggande arbetsmiljöarbete där chefen regelbundet tillsammans med sina medarbetare jobbar med resultatet för att ta lyfta vad som fungerar bra och vad som fungerar mindre bra för att skapa en bättre arbetsmiljö.

Det ger oss en nulägesbild av hur organisationen mår och hur medarbetare upplever sin arbetsmiljö, i realtid. Under året har HR varit med i chefsgruppen för att förbereda och hjälpa cheferna i gång med att jobba med resultatet i sina arbetsgrupper. Cheferna har sedan september jobbat med resultatet tillsammans med sina arbetsgrupper.

Friskvårdsarbete


Under en gemensam KBAB-dag fick vi möjligheten att träffa företagshälsovården som föreläste om hållbara vanor. Där fick våra medarbetare lära sig om bland annat vikten av återhämtning, sömnhygien, vikten av motivation och hur man åstadkommer en beteendeförändring. Under föreläsningen fick alla möjlighet att testa några praktiska övningar så som medveten närvaro och kroppsskanning



Så arbetar vi med mänskliga rättigheter

På KBAB är mänskliga rättigheter en viktig del av vår verksamhet. Vi strävar efter att skapa hållbara och inkluderande boendemiljöer där alla känner sig välkomna, respekterade och trygga. Vi arbetar aktivt för att säkerställa lika tillgång till bostäder oavsett kön, etnicitet, religion, ålder eller sexuell läggning. Genom transparenta uthyrningsprocesser och dialog med våra hyresgäster motverkar vi diskriminering och exkludering.

Vi vill att alla ska ha en säker och hälsosam boendemiljö. Därför investerar vi i underhåll, trygghetsskapande åtgär-



der och sociala aktiviteter som stärker gemenskapen i våra bostadsområden. Vi samarbetar även med lokala organisationer för att främja social inkludering och stärka hyresgästernas inflytande.

Vi ställer krav på oss själva och våra samarbetspartners när det gäller arbetsvillkor och mänskliga rättigheter. Rätten till en hållbar framtid är en del av vårt ansvar. Vi arbetar för att minska vår klimatpåverkan genom energieffektiva lösningar, hållbara materialval och innovativa projekt som bidrar till ett grönare samhälle.

Vi ser våra hyresgäster som våra viktigaste partners. Genom kontinuerlig dialog och möjligheter till delaktighet stärker vi deras röster och säkerställer att deras behov och rättigheter alltid står i fokus..

= vi värnar om
människorna

Trygghet är en av våra viktigaste frågor

Allmännyttan har en central roll i det svenska samhället som garant för bostäder som är tillgängliga för alla, oavsett inkomst, bakgrund eller livssituation. I detta uppdrag är bostadssocialt arbete en avgörande komponent för att främja social hållbarhet, motverka segregation och säkerställa att människor har en stabil boendemiljö som grund för ett tryggt liv.

Ett starkt fokus på bostadssocialt arbete stärker även lokalsamhället. Genom att främja mångfald, sammanhållning och trygghet i bostadsområden bidrar allmännyttan till att skapa levande och inkluderande miljöer där människor trivs och kan utvecklas. Detta arbete gynnar inte bara enskilda individer utan hela samhällen genom att minska kostnader för exempelvis socialtjänst, rättsväsende och vård.

Genom ett förebyggande arbete med att identifiera och adressera sociala problem tidigt kan vi undvika att situationer eskalerar. Detta sker genom samverkan med flera av kommunens förvaltningar, föreningar och civilsamhälle för att skapa långsiktiga lösningar och stödstrukturer för hyresgäster i behov av hjälp. KBAB har stor betydelse som drivkraft för ett starkare och mer inkluderande samhälle.

Genom att organisera gemensamma aktiviteter och mötesplatser kan man stärka de sociala banden mellan grannar. Det leder till ökad ömsesidig hjälpsamhet och stöd inom gemenskapen. Det skapar en mer hållbar och välmående boendemiljö för alla. Det är en investering både i människors livskvalitet och i bostadsområdets utveckling.

De relationsskapande aktiviteterna är viktiga för kundnöjdheten. Bolaget ser även resultat av uppsökande arbetssätt som skapar trygghet, trivsel och innebär att problem identifieras och går att åtgärda innan de blir stora.

KBABs ambition är att hyresgästerna ska känna delaktighet och ha möjlighet till inflytande över sitt boende. Under 2024 har bolaget fortsatt arbeta strukturerat med boinflytande. Under året genomfördes boendedialoger på Kvarnberget, Rud, Hagaborg och Orrholmen för att få hyresgästernas synpunkter på åtgärder.

Den upplevda tryggheten fortsätter öka
Trygghetsmätningen från Karlstads kommun och polisen visar att den positiva utvecklingen från 2023 fortsätter under 2024. Efter tidigare utmaningar på Våxnäs och Kronoparken har Våxnäs problemindeks fortsatt minska, medan Kronoparken behåller samma nivå som föregående år.

KBAB och barnen

Sommarskoj med KBAB är ett viktigt arrangemang som genomfördes för sjätte gången sommaren 2024. Sommarskoj sker under åtta veckor i några av bostadsområdena. Bolaget samarbetar med föreningar och tillsammans genomförs aktiviteter anpassade för barn i alla åldrar. Flickor och pojkar uppmuntras att delta i alla aktiviteter och vi strävar efter att fördela resurserna jämnt mellan könen.

KBAB har ett bra samarbete med kultur- och fritidsförvaltningen under sommar-månaderna. Den mobila fritidsgården

MoVe kom till våra områden på tider när vi inte hade Sommarskoj, det var ett bra komplement och nådde även de äldre barnen på sommarkvällarna. Vi fick även besök från barnteater och Fritidsbanken. Miniorlandslaget är en form av friidrottsaktiviteter som riktar sig till barn i de första skolåren i idrottssvaga områden. Satsningen innebär att lokala friidrottsföreningar med stöd av IT-företaget Ateas kontor på orten startar upp ett Miniorlandslag som tränar ihop under ett antal veckor på våren och hösten. All träning är kostnadsfri för de barn och ungdomar som deltar och dessutom ingår gratis medlemskap i föreningen. KBAB skapade förutsättningar för att If Göta tränade friidrott med barn på Gruvlyckan, Hemvägen och Rud.

I flera av våra områden har vi aktiviteter under hela året för barn och unga. På Gruvlyckan har vi i samarbete med Rädda Barnen ett sagocafé en gång i veckan. Det är inom ramen för Rädda Barnens satsning "På lika villkor". På sagocaféet kombineras kunskap inom högläsningens betydelse för små barns språkutveckling med de arbetsmetoder som Rädda Barnen använder för att stötta barn och unga i socioekonomiskt utsatta områden. Det är välbesökt och har utvecklats till att ha "Fredagskul" för de större barnen efteråt.

På Hemvägen har vi haft öppet hus varje onsdag. Det kommer väldigt många, både barn och vuxna så vi ser att det finns ett behov av vår närvaro. På Hemvägen har vi under 2024 haft ett samarbete med Rädda Barnen för att driva tjejforum – ett koncept Rädda Barnen har för att ge tjejer möjlighet att lyfta de ut-

PE ALMA P. J. MALIN K. H. 114 BE TR 570

maningar och behov de ser i sitt område och sin livssituation. Tjejerna får sedan själva ansvara för att driva aktiviteterna. Anställda ungsdomsledare på Rädda Barnen ger dem förutsättningarna för att lyckas.

Om vi ser eller tror att barn far illa gör vi alltid en orosanmälan till Socialtjänsten.

KBAB och de äldre

I våra tre bostadsområden Viken, Sixbacken och Hagaborg erbjuder vi trygghetsboenden i totalt 1144 lägenheter. Där har vi utökat våra bovärdsteam för att tillsammans med vård- och omsorgsförvaltningen kunna ge extra omsorg till alla som bor i området. Konceptet vänder sig framför allt till hyresgäster över 65 år, men också till andra hyresgäster som vill delta i aktiviteter eller tillfälligt behöver hjälp och stöd av olika slag, för att ge hyresgästen möjlighet att bo kvar i sin lägenhet längre. Trygghetsboende är också till för att bryta ensamhet och skapa en större gemenskap i bostadsområdet. Detta försöker vi åstadkomma genom

A

att anordna aktiviteter och naturliga mötesplatser i området, exempelvis en fikastund i vårt café, stavgångspromenader, boulespel i parken, gymnastik mm.

På Frödingshöjd och Kronoparken har KBAB ett samarbete med vård- och omsorgsförvaltningen och skapat mötesplatser med fokus på äldre. Det är underhållning och gemensam fika i KBABs lokaler. Hyresgästerna som deltar har uppskattat detta och säger att de bott i området i många år men först nu börjar prata med varandra.

Ett annat samarbete med Vård och omsorgsförvaltningen är Stepping on – en utbildning i fallprevention. Det har varit grupper som setts en gång per vecka i sju veckor.

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

Trygga bostadsområden

En förutsättning för att skapa en trygg kommun är samverkan mellan flera aktörer såsom olika delar av koncernen Karlstads kommun, polisen samt föreningar med varierande verksamhet.

KBAB deltar i arbetet "Effektiv samverkan för trygghet" (EST) som startades under hösten 2019. Arbetet leds från trygghetscenter i nära samarbete med förvaltningar, KBAB och polisen. Syftet med EST är att effektivisera det kunskapsbaserade trygghetskapande arbetet som polis, kommun och andra aktörer utför. KBAB deltar även i de trygghetsmöten gällande Växnäs och Kronoparken som drivs av Trygghetscenter. Syftet med dessa möten är att lokal samverkan ger effekt både på det brottsförebyggande och det trygghetskapande arbetet. Målet är att med insatser och åtgärder göra Växnäs och Kronoparken till attraktiva och trygga bostadsområde.



A

Po

11 NOV. P. J. R. W. M. A. K. M. N.

11/11

11/11 11/11 11/11

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

Vi utbildar för att upptäcka och motverka våld i nära relationer

Våld i nära relationer är ett stort och ökande samhällsproblem och vi på KBAB vill bidra i arbetet med att bryta den trenden. Nu genomför vi en utbildnings-satsning i samarbete med polisen och Karlstads kvinnojour där samtliga medarbetare på KBAB går en grundutbild-

pr

ning för att medarbetare ska få kunskap och större förståelse kring vad man kan vara uppmärksam på, vilka frågor som kan ställas, och hur man bäst agerar vid misstankar om våld.

Vräkningsförebyggande arbete

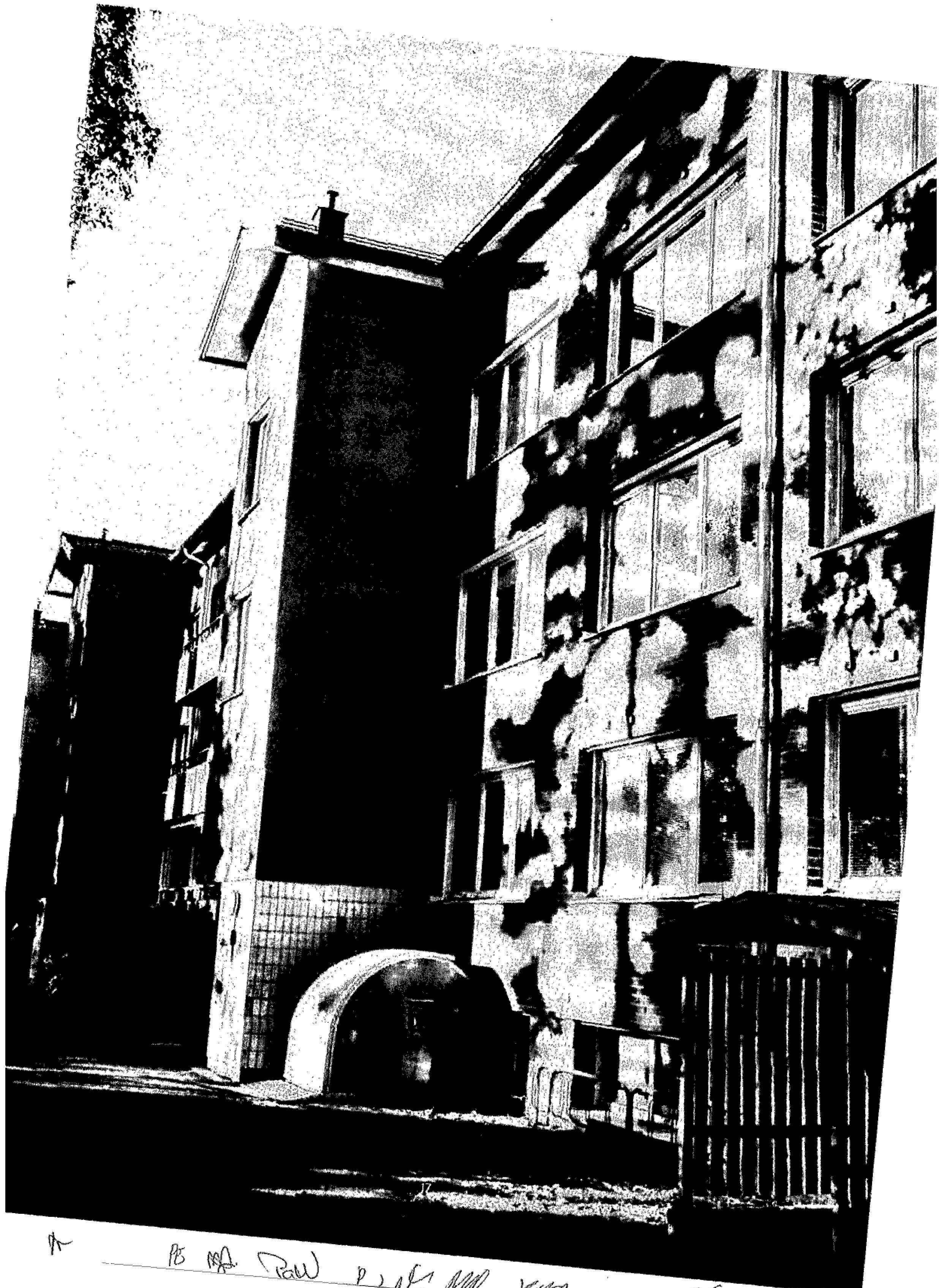
Genom att förebygga vräkningar undviks att människor hamnar i en svår och ofta nedbrytande situation av hemlöshet. Att ha en bostad är grundläggande för att undvika social marginalisering och för att upprätthålla en anständig livskvalitet.

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

Allas rätt till bostad

Efterfrågan på lägenheter är stor hos KBAB. Antal personer i bostadskön är drygt 45 000. Snitttid i kö för en lägenhet är knappt 4 år. Vi ser att det saknas stora, billiga lägenheter vilket gör en del familjer väldigt trångbudda. Det betyder också ett ökat slitage på våra fastigheter. Hos KBAB ska alla känna sig välkomna att hyra sin bostad. Uthyrningen ska präglas av transparens, tydlighet och alla människors lika värde. Grunden i vår förmedling av lägenheter är att den som stått längst i kö får erbjudande först. Därtill ska uthyrningen göras på ett sådant sätt så att vårt uppdrag, företagets ekonomi eller tryggheten i våra bostadsområden inte äventyras. Därför ställer vi ett antal grundkrav om ekonomi, referenser och uppsåt med avtalet. För att många ska ha möjlighet att bo hos KBAB godkänner vi bland annat ekonomiskt bistånd, a-kassa och ersättningar från Försäkringskassan som inkomst. Vi följer Kronofogdens normalbelopp, vilket är det belopp som kronofogden beslutat ska finnas kvar efter att hyran är betald och som ska täcka de vanliga levnadskostnaderna.





A

PB MA PAW P 2 1/2 1/2 1/2 1/2

Hur vi motverkar korruption

Värdegrund

Värdegrunden fungerar som en kompass för hur vi ska utföra vårt arbete. Vi arbetar kontinuerligt med att värdegrunden genomsyrar den dagliga verksamheten och därmed skapar en kultur som motverkar korruption.

Olovlig andrahandsuthyrning

KBAB arbetar för att förhindra och upptäcka olovlig andrahandsuthyrning. Svart bostadsmarknad som olovlig andrahandsuthyrning urholkar bostadskön. Det kan vara en grogrund för organiserad brottslighet, det ökar otryggheten hos grannar och det strider mot hyreslagen. Det kan även innebära större slitage på lägenheterna då det ibland bor många personer i små lägenheter samt att de som hyr olovligen är mindre benägna att kontakta oss när något behöver åtgärdas i lägenheterna. Det är stor efterfrågan på våra lägenheter samtidigt som bolaget har i uppdrag att fördela lägenheter till kommunens bostadssociala behov. Under 2024 har arbetet fortsatt med att förhindra och upptäcka olovlig andrahandsuthyrning och arbetet har lett till att 33 lägenheter är återtagna till bostadskön. KBAB ser ett fortsatt stort behov att aktivt jobba vidare med detta.

Intern kontroll

Vi har tydliga styrdokument och vi arbetar systematiskt med internkontroll. Det handlar om att säkra att det som ska göras blir gjort och på rätt sätt. För att

uppnå ordning och reda har bolaget ett antal kontrollåtgärder som checklistor, processbeskrivningar, rutiner och attest- och delegationsordningen. Internkontroll är det samlade begreppet för den organisering och de system, processer och rutiner som bidrar till en:

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

Under 2024 har inga incidenter uppdagats inom antikorrupktion.

Mutor och jäv

I Karlstads kommun arbetar vi på uppdrag av medborgarna. Det innebär att vi aldrig får missbruka vår förtroendeställning för egen vinnings skull. Sedan den 1 juli 2012 finns lagregler om "tagande och givande av muta". Som stöd till medarbetarna finns information på interna webbplatsen och där finns även broschyren "Mutor och jäv" som Karlstads kommun har tagit fram.

Upphandling och inköp

Alla verksamheter inom offentlig verksamhet kan ge utrymme för någon form av korrupt beteende men vissa områden är särskilt utsatta som upphandling och

inköp samt utbetalningar. När det gäller upphandlingar finns en policy samt riktlinjer som verksamheten följer. Vid inköp tillämpas alltid fyra-ögon-principen i attestförfarandet.

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

[Handwritten mark]

[Handwritten initials]

[Handwritten signatures and initials]



Miljö

Klimat och energi

Fullmäktige i Karlstads kommun beslutade i december 2022 om ett nytt skarpare klimatmål. Målet innebär att Karlstad år 2030 inte skall ha någon negativ inverkan på klimatet och senast år 2026 ska kommunens interna verksamhet vara fossilfri. I koncernens energi- och klimatplan definieras en fossilfri verksamhet som en verksamhet som inte använder fossila drivmedel eller energikällor med ursprung från olja eller kol.

Transporter och i synnerhet persontransporter har identifierats som en av de största utsläppskällorna i koncernen. KBAB följer årsvis upp förbrukning av fossilt bränsle och rapporterar årsförbrukningen till miljöförvaltningen. Det fossila bränsle som KBAB förbrukar går främst till arbetsverktyg och större arbetsmaskiner som till exempel gräsklippare, lövblås och snöslungor, traktorer och redskapsbärare.

Samtliga arbetsmaskiner som används kan drivas på HVO men det är inte praktiskt möjligt för samtliga bovärd-

team att tanka förnybart bränsle då det inte finns tankställen i närheten. Antalet tankställen med förnybart bränsle ökar i Karlstad och på sikt är målsättningen att samtliga större arbetsmaskiner som används inom KBAB skall drivas på HVO. Under 2024 har förvaltningen bytt ut två större arbetsmaskiner till maskiner som drivs av HVO samt en åkgräsklippare som kan drivas både på el och HVO.

I upphandling av avtal för service-entreprenörer samt avtal för större byggnationer ställer KBAB följande krav på arbetsmaskiner och personbilar: Arbetsmaskiner får inte vara äldre än 12 år, tillverkningsåret oräknat. Arbetsmaskiner vars motorer uppfyller kraven enligt EU Steg IV eller senare Steg-krav får användas även om ålderskravet inte är uppfyllt. Arbetsmaskiner som för sin uppgift drivs med el, och använder förbränningsmotor för sin förflyttning/framdrift får inte vara äldre än 16 år, tillverkningsåret oräknat. Arbetsmaskinens förbränningsmotor får i sådant fall ej användas under arbete eller för att framställa el. Personbilar och lätta lastbilar ska klara EURO 6.

KBAB har identifierat att bolaget behöver arbeta med att minska resursan-

vändningen av jungfruligt material och öka graden återbruk nedströms i sina materialflöden. Bolaget har dessutom i uppdrag enligt kommunens avfallsplan att skapa förutsättningar för hyresgäster att återanvända varor och material. Som en åtgärd för att minska det brännbara avfallet och antalet transporter för tömningar och samtidigt öka återvinning och återbruk startades 2023 ett pilotprojekt för insamling av textilier på bostadsområdet Rud. Projektet fortsatte att löpa på under 2024 och var ett samarbete mellan KBAB och biståndsorganisationen Human Bridge. Under projektets gång stötte man på utmaningar med felsortering vid enstaka tillfällen men i sin helhet har testet varit mycket uppskattat och framgångsrikt. Pilotprojektet har samlat in över ett och ett halvt ton textilier varav cirka hälften har kunnat återbrukas. KBAB kommer under början av 2025 tillsammans med Human bridge utvärdera om insamlingen kan utökas till fler bostadsområden.

Utsläppet från personbilar som våra hyresgäster använder och som drivs av fossilt bränsle är den största utsläppskällan som KBAB har viss rådighet över. Därför har KBAB i uppdrag att skapa

PS AA' (R) P) 11 MKHA MW RTR SP

förutsättningar för hyresgäster att resa mer klimatsmart. Som ett led i detta uppdrag erbjuder KBAB sina hyresgäster möjlighet till elbilsladdning där det är tekniskt möjligt.

Bygg- och fastighetssektorn svarade 2020 för 21 % av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. För att minska byggsektorns utsläpp av koldioxid och klimatpåverkan infördes 2022 lagkrav på klimatdeklarationer för nyproduktion. På sikt kommer även lagkrav på att bygga under gränsvärden för maxutsläpp införas.

Under 2024 startade KBAB byggnationen av den första fastigheten som KBAB bygger enligt miljöcertifieringen Miljöbyggnad 4,0 på nivå silver. Ytterligare en ny fastighet planerades under 2024 enligt miljöbyggnad nivå silver med planerad byggstart 2025.

Certifieringen Miljöbyggnad är ett verktyg för att bygga med fokus på energi och klimat, cirkulärt byggande, klimatrisker, ekotjänster och inomhusmiljö. Att bygga enligt miljöbyggnads kriterier kommer bland annat kräva att KBAB bygger hus med stomme av trä eller miljökompenserad betong för att klara kraven på minskad klimatpåverkan på material, utsläpp under produktion och energiförbrukning i färdig byggnad. Miljöbyggnad innebär även att KBAB behöver utöka sina kemikaliekraav samt uppföljning av dessa plus utforma bostadsgrändar där man gynnar den biologiska mångfalden och minskar klimatrisker som till exempel skyfall och torrperioder.

Enligt Karlstads kommuns Energi- och klimatplan står KBAB för 37 % av den kommunala verksamhetens totala energianvändning av köpt energi. Framst i form av uppvärmning av byggnader. Under 2024 har KBAB genomfört en-

ergibesparande åtgärder bland annat genom att tilläggsisolera tak i samband med utbyte av tak, bytt ut fönster till fönster med bättre u-värde, injusterat värmesystem för effektivare styrning av uppvärmning av fastigheter, installerat två solcellsanläggningar och investera i effektivare styrning av värme och belysning.

Biologisk mångfald

Insekter är viktiga för att upprätthålla ekosystemens funktion. Kunskapen om hur man kan gynna och bevara insekter finns men tillämpas inte generellt i samhället idag. KBAB har därför valt att delta i ett projekt som leds av Karlstads universitet. Projektet syftar till att ta fram utbildningsmetoder på flera samhällsnivåer som vägleder medborgare till handling för insekters bevarande. Projektet drivs av Karlstads Universitet och genomförs i samarbete med teknik- och fastighetsförvaltningen, naturskolan, Håll Sverige rent och Global 2000.

KBAB har under 2024 omvandlat gräsmattor till ängsytor på fem ytor på tre bostadsområden och spridit kunskap till hyresgäster om ängarnas betydelse för den biologiska mångfalden genom informationsskyltar i anslutning till de anlagda ängarna. Ängarnas artsammansättning har anpassat efter varje områdes förutsättning och skall särskilt gynna hotade insekter så som humlor, dagfjärilar, bin och nattfjärilar. Projektet pågår tom 2025 då ytterligare ett antal ängar kommer att anläggas och fler informationsinsatser till hyresgäster kommer att genomföras.

Giftfri miljö

Med hjälp av Byggvarubedömningen minimerar KBAB risken att bygga in miljö- och hälsofarliga ämnen så kallade utfasningsämnen och riskminsk-

ingsämnena i byggnaderna. KBAB har under 2024 ställt krav på användning av Byggvarubedömningen inom samtliga ROT- och nybyggnationsprojekt.

KBAB:s kemikaliekraav vid ombyggnation och nyproduktion är högt satta och i dagsläget finns det inte produkter inom alla byggproduktområden som klarar kemikaliekraaven till 100%. Därför är det i stort sett idag omöjligt att bygga helt utan avvikelser från kemikaliekraaven men KBAB arbetar aktivt för att minimera antalet byggprodukter som enligt byggvarubedömningen klassas som "undviks".

Under 2024 har KBAB som en underhållsätgard bytt ut en stor mängd ljuskällor som innehåller kvicksilver och inom en fyra års period planeras samtliga armaturer med ljuskällor som innehåller kvicksilver att bytas ut.

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

Förutom utbyte av kemiska produkter byter KBAB även succesivt ut arbetsverktyg som drivs av bensen till eldrivna verktyg. Utbyte av arbetsverktyg bidrar till minskad klimatpåverkan, minskad exponering för personalen för avgaser och minskat behov av hantering av drivmedel.

RS MA BOU AV KL MA KHA HV TG, TR SJ

057000102500



R

BE M MA. Pw P) MM YCHA K4 S/K4 R

Vår nybyggnation

Åkaren 2

Pågående nybyggnation om 78 lägenheter och förskola med 8 avdelningar färdigställdes i april 2024. Inflyttning av 29 lägenheter och förskolan skedde under 2023 och resterande 49 lägenheter flyttades in i april 2024. Kvarstående arbete som kommer utföras under kvartal 2-3 år 2025 är komplettering av parkeringar

Brobyggaren 11

Arbete med både underlag för bygglov och upphandling har pågått under första och andra kvartalet av 2024. På grund av att hänvisning av befintlig lokalhyresgäst dragit ut på tiden har tidsplanen skjutits fram.

Åkaren 1, Vakten 15, 16

Arbete med ny detaljplan pågår. Tanken är att utreda om möjlig nyproduktion kan inrymmas på befintlig markparkering.

Bageriet 2

I Tullholmen har spaden satts i marken för 54 nya lägenheter och en förskola på två plan, samt skyddsrum. Investeringen är en del av en dubbelmarkanvisning tillsammans med Väse-Lund 1:75. Planerad inflytt beräknas till december 2025.

ROT Kvarnberget

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

Arbetet är indelat i fyra etapper. Under 2024 har arbete skett i fastigheten Blåsippan 1, vilken omfattar 27 lägenheter. Återgårderna består i stora drag av stambyte värme, vatten, sanitet. Byte elanläggning och datanät, byte ytskikt i kök och bad. Renoveringen beräknas pågå fram till 2026.

Vitklövern 1

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

Hyn 1

Under året har Karlstads kommun sagt upp hyresavtalet gällande förskolelokalerna inom Långtäppan. Detaljplanen tillåter även bostäder och inriktningen är att ställa om lokalerna till bostäder. Utredning har pågått under året.

nr



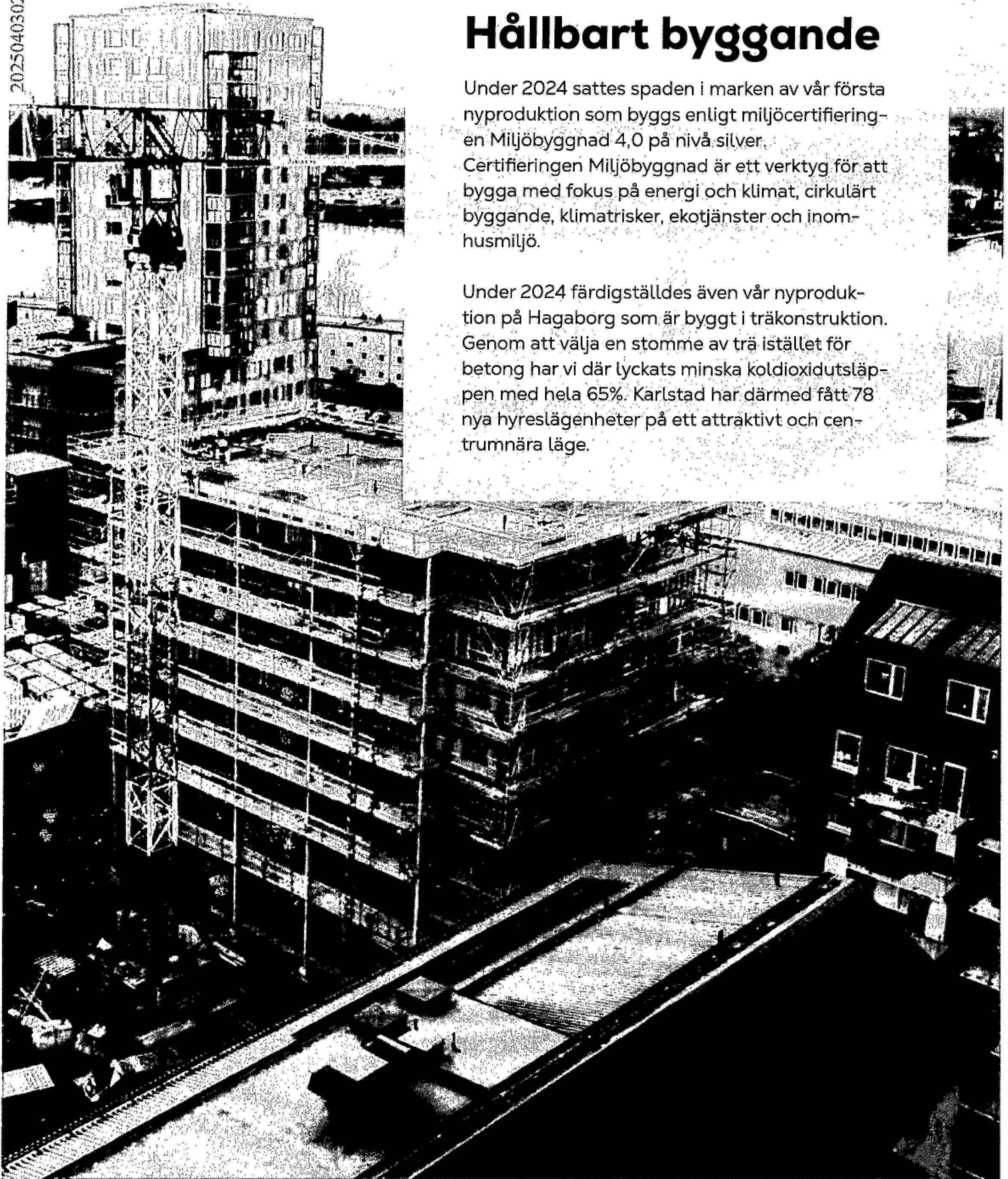
2025040302681

Hållbart byggande

Under 2024 sattes spaden i marken av vår första nyproduktion som byggs enligt miljöcertifieringen Miljöbyggnad 4,0 på nivå silver.

Certifieringen Miljöbyggnad är ett verktyg för att bygga med fokus på energi och klimat, cirkulärt byggande, klimatrisker, ekotjänster och inomhusmiljö.

Under 2024 färdigställdes även vår nyproduktion på Hagaborg som är byggt i träkonstruktion. Genom att välja en stomme av trä istället för betong har vi där lyckats minska koldioxidutsläppen med hela 65%. Karlstad har därmed fått 78 nya hyreslägenheter på ett attraktivt och centrumnära läge.



A
BS ADJ. PWD PJ M MA KATA KAW GE Tle SJ

Vår förvaltning

Under året har vi åstadkommit mycket inom förvaltningen. Projekt och arbeten har löpt på enligt planerna och vi har träffat våra hyresgäster inför planeringen av nya projekt i våra områden. Vi har pratat med dem bland annat om renovering av fastigheterna på Hagaborg, trapphusrenoveringar på Kvarnberget och Rud och uteplatser på Västra Raden.

Investerings- och underhållsplan

Vi arbetar med en långsiktig investerings- och underhållsplan för att få en översikt över våra fastigheters underhållsbehov. Vi ser att fastigheterna har relativt stort underhållsbehov de närmaste åren och för att kunna åtgärda detta effektivt har vi arbetat med en tänkt organisationsförändring där det blir fokus på planering och genomförande av fastighetsunderhåll.

Lägenhetsunderhåll

Under året har drygt 90 lägenheter i vårt bestånd totalrenoverats. Vi har ett nytt arbetssätt vad gäller besiktningar och projektledning gällande renoveringar som gör att vi hinner renovera fler lägenheter och även planerar att fortsätta i samma takt. Beroende på renoveringens omfattning redovisas den antingen som underhåll eller investering.

Belysning utomhus

Under 2024 har vi fortsatt med underhåll av vår belysning och bytt utebelysning på flera av våra områden. Vi installerar vår utomhusbelysning med smart styrning och effektivare ljuskällor för att öka både trygghet och också minska energiförbrukningen.

Fönsterbyte

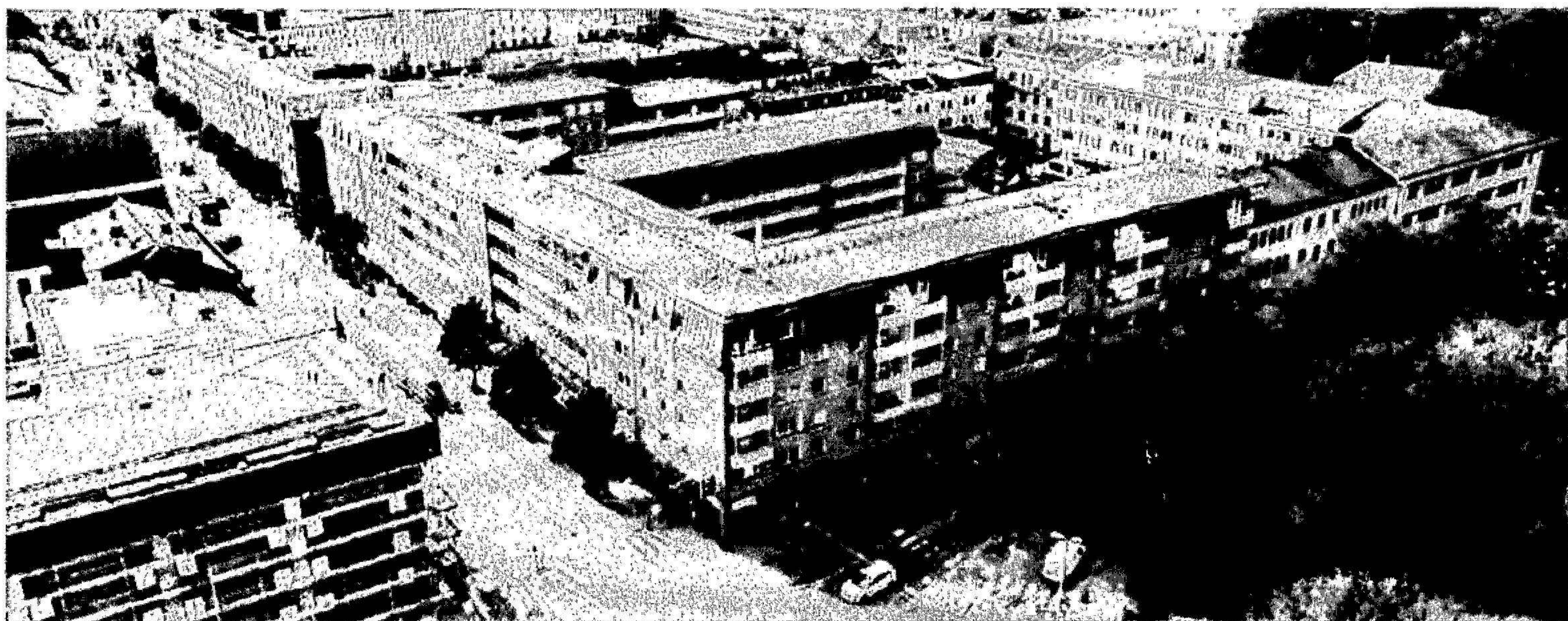
Sista etappen i projektet med fönsterbyte på Gruvlyckan genomfördes under 2024. Förutom fönsterbyte och sanering av asbest i fönsterkarmarna utförs även utbyte av radiatorer, installation av nytt friskluftsintag, rening och injustering av värmesystem samt montering och uppkoppling av temperaturmätare i varje lägenhet. Dessa åtgärder ger ett stabilare inomhusklimat och bättre komfort för våra hyresgäster samt möjlighet till övervakning och optimering av fastighetens energiförbrukning.

Hissar

Många av KBAB:s hissar är av typen skruvhissar. Dessa är omoderna och ålderstigna och har ofta driftstörningar med många servicebesök som följd. Under 2024 har arbetet med att byta ut eller modernisera hissar på Rud fortsatt. Tidsplanen har blivit något förskjutet och de två senast upphandlade byten av hiss av totalt åtta kommer genomföras i februari och mars år 2025.

Byte av kommunikationsoperatör

Huvuddelen av våra hyresgäster har omfattats av bytet av kommunikationsoperatör som var klart den 1 december 2024. Bytet har inneburit ett omfattande jobb för KBAB att hantera omkopplingen mellan de två operatörerna. Under hösten 2024 inleddes arbetet med att byta ut och förstärka vårt fibernät, som en del av detta arbete, för att säkra kvaliteten på leveranser av tjänster till



våra hyresgäster. Arbetet med fiber-nät kommer att fortsätta runt om i våra områden och beräknas vara klart under våren/sommaren 2025. Tilldelningen av kommunikationsoperatör är överklagat till Förvaltningsrätten och dom förväntas under våren 2025.

Takbyte Kronoparken

Under de fyra närmaste åren planerar KBAB byta ut gamla tak inom fastigheterna Krontalet 1, Kronkassören 1 och Kronljuset 1. Första etappen av takbyte genomfördes under 2024.

Vakanser Campus

KBAB erbjuder studentbostäder och där ser vi en ökad vakansgrad. Under 2025 kommer vi se över våra studentbostäder och göra Anpassningar så att vi kan erbjuda mer attraktiva lägenheter för studenter och därmed minska våra vakanser.

Lokaler

KBAB har 180 lokaler för uthyrning runt om i Karlstad. För att möta kundernas behov utvecklar vi processen för lokaluthyrning. Det är viktigt för oss att ha en god dialog och relation med våra

hyresgäster och vi försöker anpassa våra lokaler efter kundernas verksamhetsbehov. Vi vill vara en attraktiv hyresvärd med brett utbud av lokaler och lägenheter.

Utredning fastigheter på Hagaborg

Under 2023 påbörjades utredning i syfte att se över vissa av byggnadernas skick. Ett åtgärdsförslag presenterades för styrelsen i januari 2024. Förslaget har presenterats för berörda hyresgäster och beslut om investering väntas fattas av styrelsen under 2025.



Vår interna kvalitet

KBAB:s arbete med intern kvalitet är avgörande för att nå verksamhetens mål och möta hyresgästernas behov och förväntningar. Genom att ständigt förbättra arbetssätt, organisation och samarbeten skapas förutsättningar för välskötta fastigheter, nöjda kunder och en hållbar utveckling – både ekonomiskt, socialt och miljömässigt. God ekonomisk hushållning är en förutsättning för vår långsiktiga planering. Samtidigt som bolaget ska försörja kommunen med boenden som möter Karlstadsbornas behov ska verksamheten årligen uppnå resultatkravet från våra ägare.

För att öka kvaliteten och effektiviteten har vi under året drivit flera utvecklingsarbeten som rör våra arbetssätt och hur vi organiserar oss. Arbetet med kvalitet styrs av flera faktorer men en viktig drivkraft är resultatet av AktivBo, den kundundersökning som regelbundet genomförs för att mäta hyresgästernas nöjdhet. En grund för utvecklingsarbetet framöver finns också utifrån den målbild för bolaget som togs fram och fastställdes under året.

Kundundersökningen AktivBo

En omfattande enkät besvarades av våra hyresgäster under hösten 2023. Undersökningen omfattar en mängd frågor om hur kunderna uppfattar allt från bostadsområdet och lägenheten till KBAB:s service och kommunikation. Resultatet visar att nästan 80 procent av alla svarande är nöjda eller mycket nöjda med KBAB:s service, vårt sätt att skapa trygghet och att hålla rent och snyggt i

områdena. Allra högst betyg får frågan om bemötande i kontakten med bovärdar eller vid serviceanmälan. Omkring 90 procent anger att de trivs i sin lägenhet och i sitt bostadsområde. Det är också glädjande att den upplevda tryggheten inte har försämrats nämnvärt i jämförelse med den senaste undersökningen.

Resultatet visar också vilka förbättringsområden som är mest angelägna att arbeta vidare med. Det handlar bland annat om synpunkter på bristande underhåll, information från och kontakt med KBAB och ordningen på soppårdar, i soputrymmen och i tvättstugor. Skötsel av utemiljön ser vi också som ett viktigt utvecklingsområde.

Utifrån undersökningens resultat har ett flertal åtgärdsplaner på kort sikt och ett underlag för planering på längre sikt tagits fram. Resultatet har också varit ett viktigt underlag i de olika utvecklingsarbeten som initierats kring våra arbetssätt och hur vi är organiserade.

Effektivare förvaltning – utveckling av bovärdrollen

Bovärdarna inom KBAB har en central roll i både vård av fastigheter och kundrelationer vilket innebär ett omfattande ansvar för varje team. Över tid har krav och förväntningar ökat på rollen och för att möta detta har vi arbetat för att identifiera vilka förändringar som behöver göras i organisationen och i arbetssätten. Vi utreder också hur samarbetet mellan bovärdrollen och andra roller kan bli smidigare och mer effektivt.

Förbättringar för att öka tempot på underhållet

I vår planering finns en stor mängd behov av underhållsåtgärder i fastigheterna identifierade. I grunden finns också utmaningen att en stor andel av KBAB:s fastigheter är byggda under samma tidsperiod och därmed är i behov av åtgärder och reovering ungefär samtidigt. Under året har vi därför utrett hur vi kan öka takten på underhållet. Arbetet har lett fram till ett beslut om att göra ett antal förändringar i ansvarsfördelning och arbetssätt inom bolaget. Förändringen rör främst avdelningarna fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling och gäller från och med den 1 januari 2025.

IT och digitalisering

Under året har kompetens inom IT och digitalisering samlats i en egen enhet med en enhetschef under avdelningen verksamhetsstöd. På så sätt kvalitets-säkras samordnad utveckling inom detta område och minskar risken för suboptimering av system. Enhetens uppdrag är att bedriva systemförvaltning av KBAB:s egna IT system enligt gemensam systemförvaltningsmodell PM3, förvalta och utveckla Fastighets-IT samt driva digitaliseringsarbetet framåt för bolaget.

För att säkra drift av nätverksmiljö samt kritiska system har genomgång av kontinuitetsplanerna genomförts. KBAB arbetar tätt ihop med koncernen gällande informationssäkerhet och risker i IT miljön.

[Handwritten mark]

[Handwritten signatures and initials]

Utveckling och implementering av nya funktionaliteter i vårt fastighetssystem Momentum Fastighet fortskrider och ett område är massimport av data för inre och yttre underhåll för att för att kunna ta fram korrekta underhållsplaner för KBAB:s underhållsplanering.

Under året har implementering av den nya modulen Momentum uthyrning genomförts på lyckosamt sätt och digital nyckelsignering av hyresavtal införts. Processen för hantering av våra gästlägenheter har digitaliserats för bokning, passage och debitering vilket underlättar internt och stärker kvaliteten för våra hyresgäster.

Funktion för massregistrering av ritningar i ritningssystemet i samband med ny- och ombyggnation finns nu på plats.

M

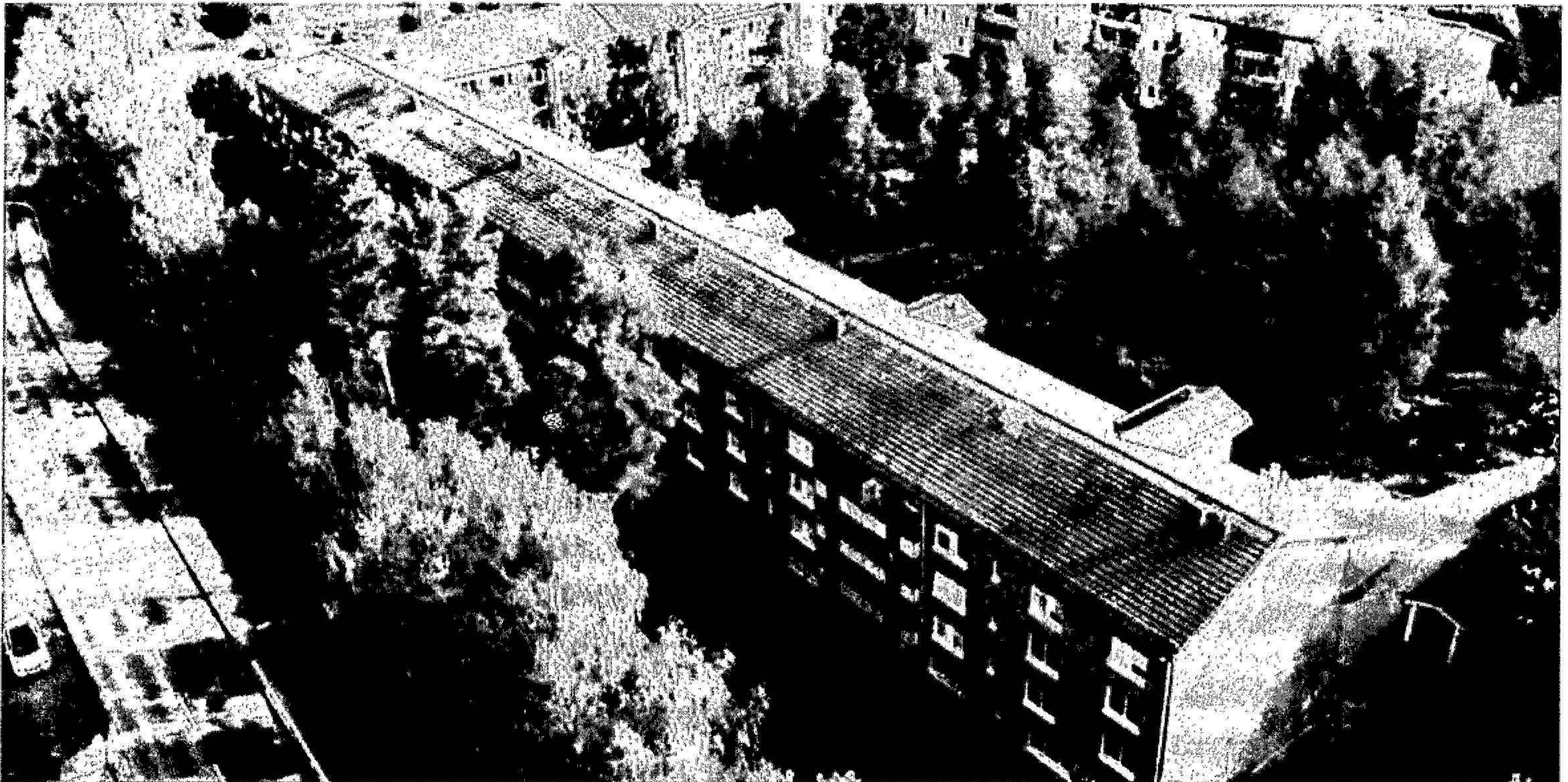
I vårt styr- och övervakningssystem har teknik skapats för feedbackstyrning av fjärrvärme för att kunna ta hänsyn till våra lägenheters inomhustemperatur samt utetemperatur. Ett pilotprojekt gällande AI styrning av fjärrvärme på ett mindre antal fastigheter har inletts tillsammans med Karlstads energi. Efter vintersäsongen kommer en utvärdering att göras för att se om denna teknik är ett bra verktyg för hållbar drift av våra fastigheter.

Ekonomistyrning och inköpsprocess

Som ett led att utveckla ekonomistyrning implementerades den nyskapade applikationen Ekonomi i verktyget Qlik-Sence. Verktyget är till för att förenkla analys av nyckeltal och resultat för våra fastigheter och underlätta faktabaserade beslut. Det kommer att ge verksamheten viktiga underlag inför prioriteringar

och beslut i samband med bland annat underhållsplanering och utveckling av fastighetsbeståndet

Koncernens nya inköpssystem Visma Proceedo implementerades i början av 2024 med fakturahantering som första steg. Systemet uppfattas av verksamheten som ett användarvänligt och effektivt sätt att hantera fakturor i. Under året har även ett antal leverantörer kopplats på så att inköp kan göras i systemet direkt mot våra avtal, vilket underlättar för medarbetarna att köpa rätt. Under nästa år kommer fortsatt utrollning av nya leverantörer att ske och en integration till vårt fastighetssystem som pågår att vara på plats.



Ekonomi

Hyror

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

Förhandlingen avseende 2025 års hyror slutfördes under december 2024 och resulterade i en höjning med 4,9 % från 1 januari 2025. Höjningen för studentlägenheter justeras 1 juli men de debiteras endast under 10 månader. Nyproducerade lägenheter höjs med 2,95 %.

Väsentliga händelser med ekonomisk påverkan under året på våra fastigheter

Stora ekonomiska påverkansfaktorer för våra fastigheter är energi- och värmekostnader samt övriga taxebundna kostnader som vatten och renhållning. Då det har varit stora prisökningar på fjärrvärme och vatten har detta påverkat bolagets driftskostnader negativt för året. Omvänt har varit för el där det varit en positiv effekt på pris i och med att prissäkringar gjorts genom ett portföljvital under perioder med lägre elpriser. Ett förändrat marknadsläge har fått effekten att vi ser en ökning av hyresbortfall både i kronor och procentuellt. Det har också effekt på fastigheternas marknadsvärde.

Det förbättrade inflationsläget med sjunkande räntor som följd under senare

R

delen av året har haft en positiv påverkan på årets resultat då räntekostnaderna blivit lägre än budgeterat trots ökad kredit.

Finansiering

KBAB bedömer att det framtida finansieringsbehovet kommer att stiga på grund av fortsatt nyproduktion samt ökade investeringar och underhållsbehov i befintliga fastigheter. Bolaget omfattas av kommunkoncernens finanspolicy och ingår i kommunens koncernkontosystem. Kreditramen omprövas årligen och uppgår 2024 till 2 200 000 tkr. På bokslutsdagen var 2 060 000 tkr utnyttjat av fastställd kreditram.

Räntan var 3,5 procent. Räntebindningstid 1,59 år och kapitalbindningstid 1,65 år.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

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

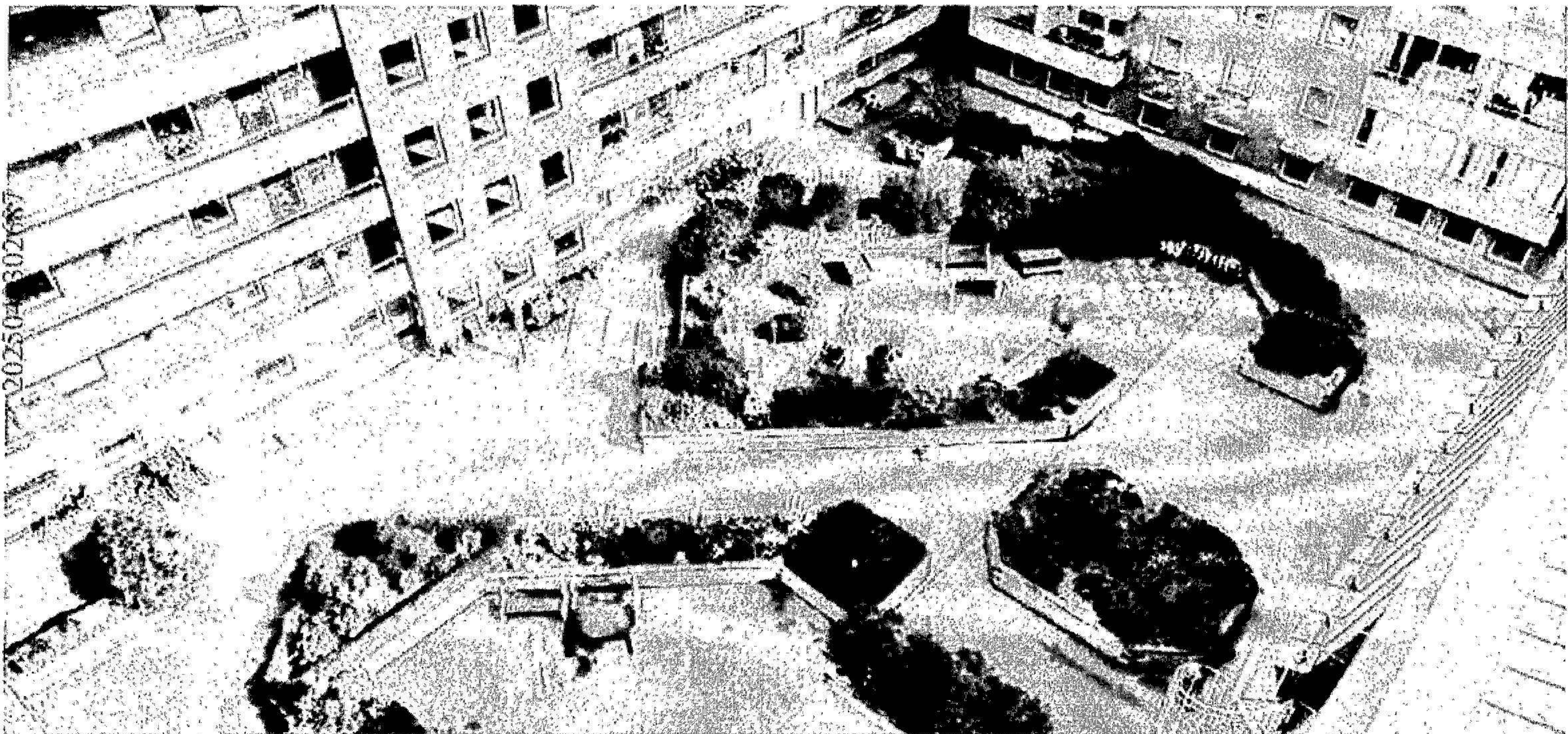
Osäkerhetsfaktorer för bolaget är bland annat eventuella nedskrivningsbehov, ränteutvecklingen, förändringar i politiska beslut, lagar och tillämpningen av lagar som reglerar möjligheten att sätta en affärsmässig hyra, avgiftshöjningar för taxebundna kostnader. Konjunkturläget med höga kostnader för hushållen och risk för fler konkurser och högre arbetslöshet kan innebära ökade vakanser och hyresförluster.

Ekonomiskt resultat

Ägaren fastställer ett årligt resultatkrav som för år 2024 är 2,1 procent i relation till fastigheternas marknadsvärde den 31 december 2023, vilket motsvarar 143 566 tkr. Ägarnas resultatkrav uppfylls för året. Rörelseresultatet uppgår till 150 633 tkr vilket är 7 067 tkr högre än budgeterat resultatkrav. Resultat efter finansiella poster uppgår till 70 100 (58 729) tkr.

Fastigheternas värde

KBAB genomför årligen en värdebekräkning av hela fastighetsbeståndet. Uppgifter om direktavkastningskrav har erhållits från fastighetsvärderare. Avkastningskravet som använts för bostäder är mellan 4,05 och 5,25 procent. För bolagets hela fastighetsbestånd är den initiala direktavkastningen 4,84 procent.



Fastigheternas värde presenteras per stadsdel 2024-12-31

Belopp anges i tusental kronor.

Stadsdel	Antal bostäder	Bedömt värde (tkr)	Redovisat värde (tkr)	Differens (tkr)
Bellevue	143	67 262	35 455	31 807
Färjestad	121	67 898	26 465	41 433
Gruvlyckan	356	220 918	145 120	75 798
Herrhagen	276	251 738	78 050	173 688
Klara	61	76 066	34 073	41 993
Kronoparken	1 499	872 822	451 317	421 505
Kvarnberget	508	427 933	254 391	173 542
Norrstrand	719	710 837	389 237	321 600
Orrholmen	1 071	1 185 156	668 751	516 405
Rud	1 425	1 073 453	565 604	507 849
Sixbacken	467	376 145	143 688	232 457
Skåre	42	64 343	20 150	44 193
Sundsta	31	66 702	58 754	7 948
Tingvallastaden	119	135 462	40 728	94 734
Viken	505	488 507	168 968	319 539
Våxnäs	574	382 834	122 639	260 195
Väse	4	5 392	4 588	804
Örsholmen		6 899	1 440	5 459
Totalt	7 921	6 480 367	3 209 418	3 270 949

Handwritten mark

Handwritten signatures and initials: PS, RA, BU, PJ, MR, KHA, H, R, SA

Flerårsöversikt

Belopp anges i tusental kronor.

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	670 318	633 459	579 882	565 224
Rörelseresultat	150 633	128 741	131 495	147 823
Resultat efter finansiella poster	70 100	58 729	111 851	139 281
Balansomslutning	3 473 450	3 340 888	3 171 125	2 842 311
Soliditet (%)	34,8	35,1	36,9	39,3
Medelantal anställda	109	108	108	115

Förändringar i eget kapital

Belopp anges i tusental kronor.

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Eget kapital 2024-01-01	62 000	127 483	919 096	46 248	1 154 827
<i>Resultatdisposition enligt årsstämma:</i>					
Utdelning				- 20 000	- 20 000
Balanseras i ny räkning			26 248	- 26 248	
Årets resultat				54 694	54 654
Eget kapital 2024-12-31	62 000	127 483	945 344	54 694	1 189 521

STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT OM VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserat resultat:	945 343 801,52
Årets resultat:	54 694 129,53
	<u>1 000 037 931,05</u>

Styrelsen föreslår att av redovisade vinstmedel, 1 000 037 931,05 kronor, ska en utdelning ske med 23 000 000 kronor till Karlstads Stadshus AB. Resterande vinstmedel, 977 037 931,05 kronor överförs i ny räkning. Utdelning kommer att ske efter bolagsstämman som äger rum den 26 mars.

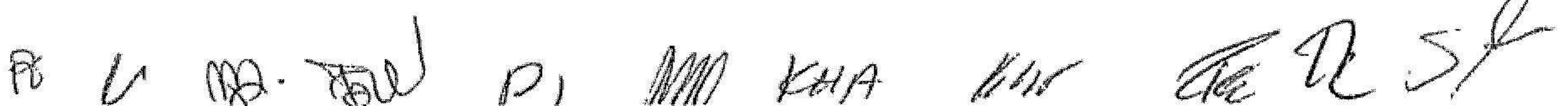

STYRELSENS YTTRANDE

De föreslagna värdeöverföringarna i form av koncernbidrag på kontant tillskjutet kapital och utdelning reducerar bolagets soliditet till 35 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet på en betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att de föreslagna värdeöverföringarna, i form av koncernbidrag och utdelning, ej hindrar bolaget att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. De föreslagna värdeöverföringarna kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 §, andra och tredje stycket (försiktighetsregeln) och är förenlig med reglerna

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

BOLAGETS RESULTAT OCH STÄLLNING SAMT FINANSIERING

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



Resultaträkning

Belopp i tusental kronor	Not	2024	2023
NETTOOMSÄTTNING	7		
Hysesintäkter		638 983	599 413
Övriga förvaltningsintäkter		31 335	34 046
		<u>670 318</u>	<u>633 459</u>
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	3,4,5,6,8,9	- 306 233	- 300 683
Underhållskostnader		- 54 492	- 55 942
Fastighetsskatt		- 13 990	- 12 632
Tomträttsavgälder	9	- 23 797	- 22 078
		<u>- 398 512</u>	<u>- 391 335</u>
Driftnetto		271 806	242 124
Avskrivningar, nedskrivningar och utrangeringar	11	- 101 859	- 95 515
		<u>- 101 859</u>	<u>- 95 515</u>
Bruttoresultat		169 947	146 609
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5,10	- 19 294	- 17 848
Avskrivningar	11	- 20	- 20
		<u>- 19 314</u>	<u>- 17 868</u>
Rörelseresultat		150 633	128 741
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER	12		
Finansiella intäkter		425	268
Finansiella kostnader		- 80 958	- 70 280
		<u>- 80 533</u>	<u>- 70 012</u>
Resultat efter finansiella poster		70 100	58 729
Bokslutsdispositioner	13	879	824
		<u>879</u>	<u>824</u>
Resultat före skatt		70 979	59 553
Skatt på årets resultat	14	- 16 285	- 13 305
		<u>- 16 285</u>	<u>- 13 305</u>
Årets resultat		54 694	46 248

R

Bo M2 JW PJ A MM KHA Hw E D. SP

Balansräkning

Belopp i tusental kronor	Not	2024	2023
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	15	3 237 365	3 110 176
Pågående byggnationer	16	149 420	145 516
Inventarier, verktyg och installationer	17	26 647	31 053
		<u>3 413 432</u>	<u>3 286 745</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Aktier och andelar hos intresseföretag	18	20 949	13 774
		<u>20 949</u>	<u>13 774</u>
Summa anläggningstillgångar		3 434 381	3 300 519
Omsättningstillgångar			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyses- och kundfordringar		3 632	3 322
Aktuell skattefordran		17 222	19 461
Övriga fordringar		4 355	3 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	13 860	13 878
		<u>39 069</u>	<u>40 369</u>
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		39 069	40 369
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 473 450</u>	<u>3 340 888</u>

R

AS MA. JW D, A MA. KMA KVA de de S/8

Belopp i tusental kronor	Not	2024	2023
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital	20	62 000	62 000
Reservfond		127 483	127 483
		<u>189 483</u>	<u>189 483</u>
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		945 344	919 096
Årets resultat		54 694	46 248
		<u>1 000 038</u>	<u>965 344</u>
Summa eget kapital		1 189 521	1 154 827
Obeskattade reserver			
Avskrivning över plan på inventarier	21	9 600	10 600
Ersättningsfond		13 418	13 827
		<u>23 018</u>	<u>24 427</u>
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	22	69 631	64 100
Övriga avsättningar	23	448	-
		<u>70 079</u>	<u>64 100</u>
Långfristiga skulder			
Utnyttjad kreditram koncernvalutakonto	24	2 060 185	1 949 035
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		44 923	61 236
Skuld till koncernföretag		21 364	25 268
Övriga skulder		2 229	2 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	62 131	59 048
		<u>130 647</u>	<u>148 499</u>
SUMMA SKULDER		2 283 929	2 186 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 473 450	3 340 888

R

AF (M) . POU PJ MD KAAA U MW Te TL SP

Kassaflödesanalys

Belopp i tusental kronor	Not	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		150 633	128 741
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	102 326	95 125
Erhållen ränta och utdelning		425	268
Betald ränta		- 80 958	- 70 280
Betald inkomstskatt		- 8 515	- 20 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		163 911	133 844
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		- 962	- 2 351
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		- 17 772	12 786
		- 18 734	10 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten		145 177	144 279
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Ovillkorade aktieägartillskott intressebolag		- 7 175	
Investering nyproduktion av fastighet		- 88 790	- 108 132
Investering om- och tillbyggnad av fastigheter		- 136 246	- 128 761
Investering förvärv av inventarier		- 3 531	- 12 930
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 235 742	- 249 823
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av koncernvalutakontot		111 150	145 890
Lämnat koncernbidrag		- 585	- 413
Utbetald utdelning		- 20 000	- 40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		90 565	105 477
Årets kassaflöde		-	- 67
Likvida medel vid årets början			67
Likvida medel per balansdagen		-	-
Specifikation likvida medel			
Kassa		-	-
Redovisningsmedel		-	-
		-	-

R

R. M. - 2.10) P. K. M. R. H. A. M. E. D. S. J.

NOT 1: REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Bolaget har för räkenskapsår 2024 valt att tillämpa BFNAR 2020:1.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

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

Leasing

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

Bolaget redovisar alla leasingkontrakt som operationella.

Kortfristiga ersättningar till anställda

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

Ersättningar efter avslutad anställning

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

Skatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller för balansdagen. Uppskjutna
skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Total skatt
utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande
transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även att bolaget tillämpar
justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkning-
smetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgån-
gar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade
och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.
Uppskjuten skatt ingår i obeskattade reserver med 20,6 procent.

K

B MA. Paul / R.P.J. MB K.H.P. H/W E. TR J.P.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandetiden på nedan angivna komponenter är grundregeln, avvikelser förekommer efter bedömning av fastighetens konstruktion och material. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Nyttjandeperioderna är uppdaterade i och med uppdaterade redovisningsprinciper enligt "Intern redovisningsanvisning" beslutad av VD i december 2024.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Nyttjandeperiod (år)
Byggnaders komponenter	
Stomme och grund	40-100
Fasad	15-75
Yttertak	30-50
Hiss	25
Fönster	50
Installationer	35
Teknisk installation	15-20
Installation Fastighets IT	10
Standardhöjande kundval och tillval	30*
Stomkomplettering, inredning och övrigt	10-50
Markanläggningar	20
Byggnadsinventarier	20
Maskiner och inventarier	3-5

**Hyresgästpassning-nyttjandetid beroende på hyresavtalets längd*

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

Finansiella instrument

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

A

A MA Svalp, MM Kym, H/W Te TR. S/P

Koncernredovisning

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

Andelar koncernföretag

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

Intresseföretag

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Avsättningar

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

Obeskattade reserver

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

Kassaflödesanalys

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

Eventualtillgång

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

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

MC

Ri MA. D. J. P. S. U. M. A. V. L. L. D. M. U. E. T. R. S. K.

NOT 2: UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

NOT 3: MEDELANTAL ANSTÄLLDA	2024	2023
Män	62	63
Kvinnor	47	45
	109	108
NOT 4: STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE		
STYRELSEN		
<i>Styrelseledamöter inkl suppleanter</i>		
Män	12	10
Kvinnor	6	7
	18	17
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ANDRA LEDANDE BEFATTNINGAR		
Män	2	2
Kvinnor	6	6
	8	8
NOT 5: LÖNER, ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER		
Löner och ersättningar till styrelsen och VD	2 072	1 991
Löner och ersättningar till övriga anställda	55 329	50 057
	57 401	52 048
Sociala avgifter enligt lag och avtal	27 477	25 427
Pensionskostnader för styrelsen och VD	1 145	1 092
Pensionskostnader för övriga anställda	7 016	8 458
	35 638	34 977
Totalt	93 039	87 025

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

RS MA BIL PJ MRV. in U AW TC TK. S/E

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

	2024	2023
Hysesintäkter och övriga intäkter	0,27%	0,13%
Köpta tjänster, el, värme och renhållning	23,90%	27,98%

NOT 7: NETTOOMSÄTTNING**HYRESINTÄKTER**

Bostäder	580 620	541 494
Lokaler	51 946	47 250
Hysesrabatt bostäder och lokaler	- 2 069	- 1 097
Övriga objekt	29 113	28 160
	<u>659 610</u>	<u>615 807</u>

HYRESBORTFALL OCH EGNA LOKALER

Bostäder	- 11 202	- 7 486
Lokaler	- 5 780	- 5 205
Övriga objekt	- 3 645	- 3 703
	<u>- 20 627</u>	<u>- 16 394</u>

Summa hyresintäkter, hyresbortfall
och egna lokaler

638 983 599 413

ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

Ersättningar från hyresgäster	28 711	22 516
Övriga intäkter	2 624	11 530
	<u>31 335</u>	<u>34 046</u>

Nettoomsättning

670 318 633 459

NOT 8: DRIFTKOSTNADER

Reparationer	-35 387	-35 302
Fastighetskötsel, köpta varor och tjänster	-25 914	- 22 739
Fjärrvärme	- 54 986	- 53 255
Vatten	- 26 689	- 22 214
Elavgifter	- 24 788	- 36 282
Sopor och avfall	- 16 529	- 15 274
Hyresgästaktiviteter och hyressättningsavgift	- 1 829	- 1 863
Försäkringspremier	- 3 172	- 2 781
Fastighetsanknuten administration	- 39 815	- 34 719
Kommunikation i fastigheter	- 5 573	- 4 907
Personalkostnader i fastighetsförvaltningen	- 45 776	- 44 607
Övriga driftkostnader	- 25 775	- 26 740
	<u>- 306 233</u>	<u>- 300 683</u>

PS MR. P. W. b, MR-KHA M/10 P. TCS

**NOT 9: LEASING- OCH
ARRENDEAVGIFTER**

	2024	2023
OPERATIONELL LEASING		
Leasingavgifter periodens kostnad	<u>- 216</u>	<u>- 206</u>
<i>Framtida minimileaseavgifter förfaller enl följande:</i>		
Inom 1 år	- 148	- 184
Senare än 1 år men inom 5 år	- 101	- 93
Senare än 5 år	-	-
	<u>- 249</u>	<u>- 277</u>
ARRENDEAVGIFTER		
Arrendeavgifter innevarande period	<u>- 23 617</u>	<u>- 22 389</u>
<i>Framtida arrendeavgifter förfaller enl följande:</i>		
Inom 1 år	- 26 073	- 23 416
Senare än 1 år men inom 5 år	- 122 982	- 103 154
Senare än 5 år men inom 10 år	- 154 179	- 129 506
	<u>- 303 234</u>	<u>- 256 076</u>
Befintliga arrendeavtal beräknas förnyas löpande vid utgång.		

NOT 10: ERSÄTTNING TILL REVISORER**Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**

Biträde till lekmannarevision	- 55	- 30
Revisionsuppdraget	- 478	- 237
Övriga tjänster	- 30	- 66
	<u>- 563</u>	<u>- 333</u>

**NOT 11: AV- OCH NEDSKRIVNINGAR
SAMT UTRANGERINGAR**

INVENTARIER	- 6 011	- 5 375
(varav administrationskostnader)	(0)	(0)
INSTALLATIONER PÅ FASTIGHETER	- 1 926	- 2 160
BYGGNADER OCH MARKANLÄGGNING		
Byggnader	- 89 840	- 83 712
(varav administrationskostnader)	(-20)	(-20)
Förändring nedskrivningar	-	-
Utrangeringskostnader	- 505	- 1 325
Markanläggning	- 3 597	- 2 963
	<u>- 101 859</u>	<u>- 95 535</u>
Planenliga avskrivningar fördelat		
Driftkostnader	- 101 879	- 95 515
Administrationskostnader	- 20	- 20
	<u>- 101 859</u>	<u>- 95 535</u>

NOT 12: FINANSIELLA POSTER**2024****2023****FINANSIELLA INTÄKTER**

Övriga finansiella intäkter	425	268
Summa finansiella intäkter	425	268

FINANSIELLA KOSTNADER

Räntor på fastighetslån	- 80 862	- 70 202
Övriga finansiella kostnader	- 96	- 78
Summa finansiella kostnader	- 80 958	- 70 280

Summa finansiella poster**- 80 533****- 70 012****NOT 13: BOKSLUTSDISPOSITIONER**

Lämnade koncernbidrag	- 530	- 585
Förändring av ersättningsfond	409	409
Förändring av överavskrivningar inventarier	1 000	1 000
	879	824

NOT 14: SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Aktuell skatt	- 10 758	- 8 532
Skatt pga ändrad taxering	4	369
Uppskjuten skatt	-5 531	- 5 142
	-16 285	-13 305
Redovisat resultat före skatt	70 980	59 553
Skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	-14 622	-12 268
Skatt enligt gällande skattesats, ändrad taxering	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-166	-167
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	77	47
Skatteeffekt av justeringsposter	3 952	3 856
Skatteeffekt ej avdragsgill nedskrivning	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-5 531	-5 142
Uppskjuten skatt avseende avsättningar	-	-
Skatt på grund av ändrad taxering	4	369
Redovisad skattekostnad	-16 285	-13 305

Fr MA (10) P) - u MR KHA III BETH SP

NOT 15: BYGGNADER OCH MARK	2024	2023
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärde	4 780 109	4 377 011
Utrangerade komponenter	- 6 064	- 6 290
Under året gjorda omklassificeringar	-	-
Nyanskaffningar	213 990	409 388
Utgående anskaffningsvärde	4 988 035	4 780 109
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 868 715	-1 789 967
Återförda avskrivningar på utrangerade komponenter	5 559	4 965
Under året gjorda omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	- 89 840	- 83 712
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 952 996	-1 868 714
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 003	-1 003
Årets nedskrivningar	-	-
Återförda gjorda nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 003	- 1 003
Utgående redovisat värde byggnader	3 034 036	2 910 392
MARK		
Ingående anskaffningsvärde	153 066	152 674
Årets anskaffningar		392
Utgående redovisat värde mark	153 066	153 066
MARKANLÄGGNING		
Ingående anskaffningsvärde	132 614	113 844
Nyanskaffningar	7 141	18 770
Utgående anskaffningsvärde	139 755	132 614
Ingående ackumulerade avskrivningar	-85 894	-82 932
Årets avskrivningar	-3 597	-2 963
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 491	-85 895
Utgående redovisat restvärde markanläggning	50 264	46 719
Totalt utgående redovisat värde byggnader och mark	3 237 366	3 110 177
Bedömt verkligt värde	6 480 367	6 834 097

h

R
 TOW PJ
 MA RHA d
 R TR SP

TAXERINGSVÄRDE PÅ FASTIGHETER

Byggnader	4 583 164	4 523 411
Mark	1 705 737	1 699 753
	6 288 901	6 223 164

Skattemässigt restvärde

Fastigheternas bokförda värde överstiger skattemässigt restvärde med 326 363 (300 752) tkr.

	2 757 936	2 656 359
--	------------------	------------------

NOT 16: PÅGÅENDE BYGGNATIONER

Ingående anskaffningsvärde	145 516	337 172
Under året nedlagda kostnader	227 441	249 823
Under året genomförda omklassificeringar	- 223 537	-441 479
Utgående anskaffningsvärde	149 420	145 516

NOT 17: INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärde	129 599	120 392
Avyttringar och utrangeringar	- 761	-3 723
Nyanskaffningar	3 531	12 930
Utgående anskaffningsvärde	132 369	129 599
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 98 547	-94 735
Avyttringar och utrangeringar	761	3 723
Årets avskrivningar	-7 937	-7 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 723	-98 547
Utgående redovisat värde	26 646	31 052

NOT 18: AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Ingående anskaffningsvärde	13 774	13 774
Aktieägartillskott Tullholmsvikens Parkerings AB	7 175	-
Likvidation SABO Byggnadsförsäkringsaktiebolag		-
Summa aktier och andelar i intresseföretag	20 949	13 774

Tullholmsvikens Parkerings AB	Org. Nr 559181-8769	Säte Solna	Kapitalandel 25%
-------------------------------	-------------------------------	----------------------	----------------------------

Ru RD, PCD D) MD KUND 11/11 PE TR 59

	2024	2023
NOT 19: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Kundfakturering 2025 avseende händelser 2024	3 248	3 432
Fastighetsförsäkring - Protector Försäkring	2 867	2 835
Tomträttsavgälder, kvartal 1 - Karlstads kommun	6 481	5 916
Övriga poster	1 264	1 695
Summa	13 860	13 878

NOT 20: EGET KAPITAL

Antalet aktier med ett kvotvärde om 100 kr/aktie.	620 000 st	620 000 st
Samtliga aktier ägs av Karlstads Stadshus AB. Organisationsnummer: 556153-1657 Säte: Karlstad		

NOT 21: OBESKATTADE RESERVER

Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan på inventarier	9 600	10 600
Förändring ersättningsfond	13 418	13 827
Summa obeskattade reserver	23 018	24 427
Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver uppgår till	4 742	5 032

NOT 22: UPPSKJUTNA SKATTER

Uppskjutna skattefordringar		
Balans- och underhållslåneposter, ändrad taxering	- 427	-598
	427	- 598
Uppskjutna skatteskulder		
Skatteeffekt markförvärv via fusion	5 592	5 592
Skattepliktiga temporära skillnader, byggnader	64 466	59 106
	70 058	64 100
Utgående redovisat värde	69 631	64 100

BR MA SPIL P) MM KHAN MY K. TR SK

2024

2023

NOT 23: ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Avsättning löner

448

-

NOT 24: LÅNGFRISTIGA SKULDER

Utnyttjad kreditram koncernvalutakontot

2 060 185

1 949 035

Beviljad internkredit i koncernkontosystemet

2 200 000

2 000 000

Planerad nyproduktion kommer att innebära att utnyttjad kreditram ökar under de närmsta tre åren.

NOT 25: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Förskottsbetalda hyror

48 651

45 946

Löneskulder

5 122

4 773

Löneskatt

2 153

2 296

Premiebestämd ålderspension

1 798

1 782

Övriga poster

4 407

4 251

62 131

59 048

NOT 26: JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

101 373

94 210

Förändring nedskrivning byggnader

-

-

Utrangeringar

505

1 325

Förändring avsättningar

448

-410

102 326

95 125

NOT 27: RESULTATDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står vinstmedel på sammanlagt 1 000 037 931,05 kronor.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt nedan:

Utdelning till aktieägare

23 000 000,00

Balanseras i ny räkning

980 037 931,05

1 000 037 931,05

RS MA BAL/DJ MD KVAR KVA TR SP

2025040302704

NOT 28: EVENTUALTILLGÅNGAR

ÖVERSKOTTSFOND

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

Garanterat kapital för framtida pensionsåtagande per 2024-12-31: 16 886 482 kr.

Försäkringarnas värde inklusive 25 % säkerhetsmarginal: 21 083 103.

Premier som betalats med överskott	- 306
Kapital från överskottsfonden som finansierat indexeringen	
- engångspremie för årets värdesäkring av pensionsförmånerna	- 57
Värdesäkringskostnad	- 363
Utgående kapital överskottsfond per balansdagen	<u> -</u>

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

Värde överskottsfond 2024-12-31: 9 170 kr

NOT 29: VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

KARLSTAD DEN 20 FEBRUARI 2025



Tomas Riste
ordförande


Fredrik Roos
förste vice ordförande



Karin Granström
andre vice ordförande


Per-Ove Wramstedt


Patrik Johansson


Kristina Holm Alteblad



Maria Ohlsson



Madelene Danielsen Gustavsson
arbetstagarrepresentant


Staffan Åberg
arbetstagarrepresentant


Carin Skarman
verkställande direktör

Karlstad den 7:e mars 2025


Peter Söderman
Auktoriserad revisor - Huvudansvarig revisor


Peter Ek
Auktoriserad revisor



2025040302705



Handwritten signature or initials

Nyckeltal

Belopp anges i tusental kronor.

RESULTATRÄKNING	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter bostäder	580 620	541 494	509 204	497 668	493 754
Hysesintäkter lokaler	51 945	47 250	35 872	34 318	34 516
Hysesintäkter bilplatser	29 113	28 160	21 970	16 288	15 499
Hysesintäkter totalt	659 610	615 808	566 506	547 529	543 027
Underhållskostnader	54 492	55 942	40 149	42 416	52 308
Underhåll aktiverat enl. K3	7 978	9 632	-	5 770	618
Driftkostnader	306 233	300 683	271 977	244 342	229 167
Fastighetsskatt	13 990	12 632	13 475	12 763	12 636
Tomträttsavgälder	23 797	22 078	21 238	19 486	15 361
Avskrivningar, nedskrivningar och utrangeringar	101 879	95 515	84 652	82 567	83 554
Centrala administrations- kostnader inkl. avskrivningar	19 294	17 848	16 873	15 827	15 945
Rörelseresultat	150 633	128 741	131 495	147 823	148 747
Rörelseresultat/totalt kapital i %	4,3	3,9	4,1	5,2	5,5
Finansnetto	80 533	70 012	8 542	9 976	9 411
Resultat efter finansnetto	70 100	58 729	111 851	138 771	139 054

BALANSRÄKNING

Omsättningstillgångar	49 827	40 369	24 894	16 553	15 771
Byggnader och mark	3 237 365	3 110 176	2 769 628	2 518 197	2 510 217
Summa tillgångar	3 473 450	3 340 888	3 171 125	2 842 311	2 721 399
Kortfristiga skulder	130 647	148 499	134 197	144 840	95 660
Långfristiga skulder	2 060 185	1 949 035	1 803 145	1 519 751	1 530 442
Obeskattade reserver	23 018	24 427	25 836	26 836	27 754
Eget kapital	1 189 521	1 154 827	1 148 579	1 095 025	1 013 261
Kassalikviditet i %	38,1	25,5	18,6	11,4	16,5

FINANSIERING

Räntor fastighetslån	80 862	70 202	19 602	8 560	10 059
Räntetäckningsgrad (rörelseresultat)	1,9	1,8	6,7	17,3	14,9
Finansiella intäkter ¹	425	268	97,0	97	142
Soliditet i %	34,8	35,1	36,9	39,3	38,0
Räntetäckningsgrad (driftnetto)	3,37	3,5	11,9	28,8	24,7
Skuldsättningsgrad ggr	1,8	1,8	1,7	1,5	1,6

FASTIGHETER

Antal lägenheter	7 917	7 817	7 686	7 565	7 534
Lägenhetsyta	501 659	496 463	489 571	482 969	481 179
Lägenhetsyta i genomsnitt	61,8	64	63	63,8	63,9
Lokalyta kvm	42 761	43 364	39 190	37 409	38 555
Fastighetsinvesteringar	225 036	236 893	394 094	197 664	125 290

PERSONAL	2024	2023	2022	2021	2020
Antal anställda	120	120	120	120	119
Löner och arvoden totalt	57 401	52 048	51 325	51 000	51 626
LÖNSAMHET					
Direktavkastning tot kapital %	7,8	7,2	7,3	8,7	9,1
Räntabilitet på eget kapital %	5,8	5,0	9,6	12,5	13,4
FÖRVALTNING					
Hysesbortfall i % bostäder	1,9	1,4	0,9	0,5	0,6
Underhållskostnader kr/m ² (lgh + lok.yta)	100,1	103,6	75,9	82	101
Underhåll aktiverat kr/m ² enl. K3	14,7	17,8	-	11	1
Driftnetto	271 806	242 124	233 043	246 217	248 246

Definitioner

Fastigheter

LÄGENHETSUTA/LOKALUTA

Uthyrningsbar yta vid årets slut.

Finansiering

SOLIDITET

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Driftnetto plus finansiella intäkter i förhållande till fastighetslån.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Balansräkning

FASTIGHETER

Färdigställda byggnader plus mark och markanläggningar.

KASSALIKVIDITET

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.

Förvaltning

DRIFTNETTO

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

RÖRELSERESULTAT

Driftnetto minus avskrivningar och centrala administrations-kostnader.

Lönsamhet

DIREKTAVKASTNING TOTALT KAPITAL

Driftnetto delat med summa tillgångar.

RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter finansnetto delat med eget kapital plus obeskattade reserver.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Karlstads Bostads AB, org.nr 556041-7916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Karlstads Bostads AB för år 2024 med undantag för den lagstadgade hållbarhetsrapporten på sidorna 8-20.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Karlstads Bostads ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte den lagstadgade hållbarhetsrapporten på sidorna 8-20. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Karlstads Bostads AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Karlstads Bostads AB enligt god revisorssed i Sverige och 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 våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-6 samt sidorna 48-49. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Karlstads Bostads AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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 Karlstads Bostads AB enligt god revisorssed i Sverige och 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 våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

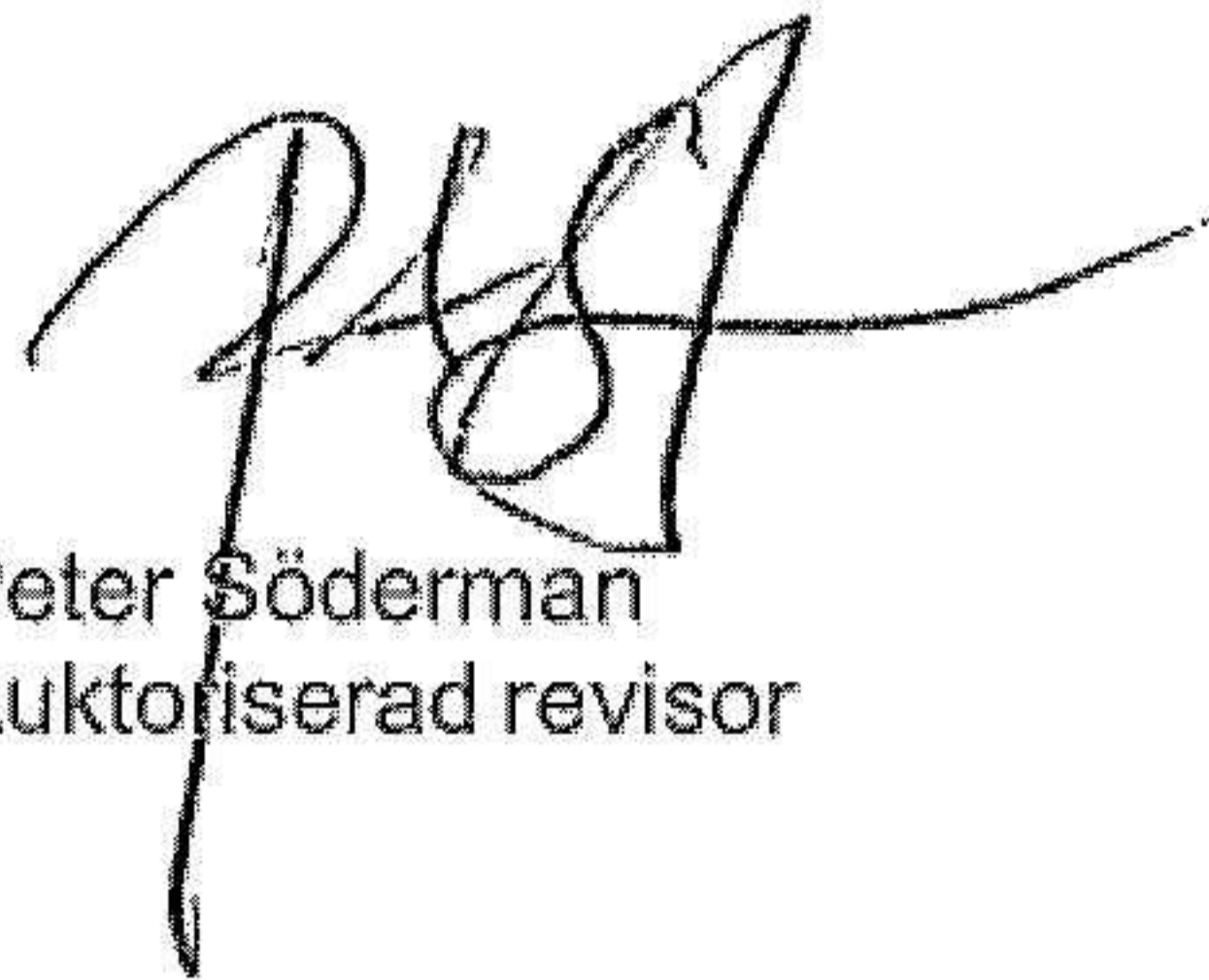
Det är styrelsen som har ansvaret för den lagstadgade hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 8-20 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Karlstad den 7 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Söderman
Auktoriserad revisor



Peter Ek
Auktoriserad revisor