

Årsredovisning

Karlstads Bostads AB

556041-7916

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

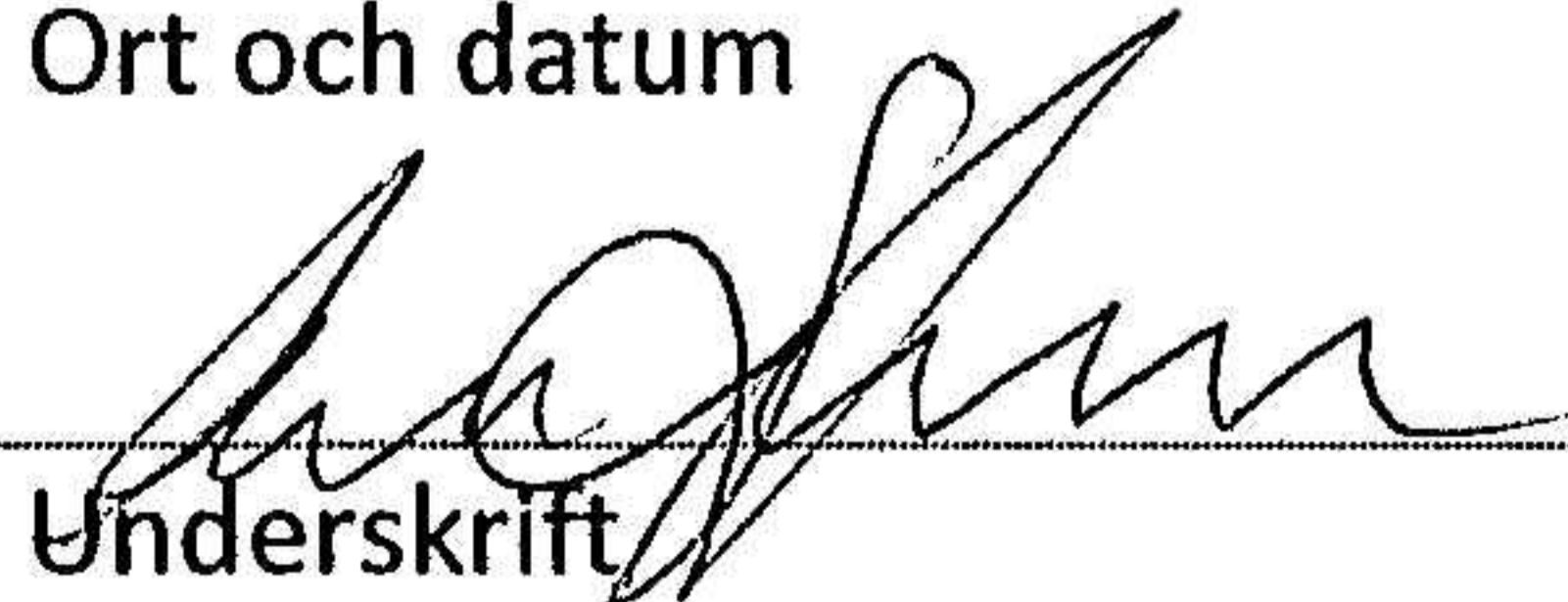
Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör Carin Skarman i **Karlstads Bostads AB** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma **den 23 mars 2023**. 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 24 mars 2023

Ort och datum



Underskrift

CARIN SKARMAN

Namnförtydligande



Årsredovisning 2022

KBAB 
KARLSTADS BOSTADS AB

Handwritten signatures and initials:
P. B. O. M. H. K. B. 102 M. S. J. (S. J.) M. H. M.

2023033103419

Karlstads Bostads AB äger och förvaltar drygt 7 500 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 Vänersnipan 3, Tullholmen, under uppförande. Fastigheten färdigställdes under 2022 och innehåller 132 lägenheter och vårt nya Centralkontor.

2023033103419



Innehåll

4	VD har ordet
5	Kort om KBAB
6	Styrelseordförande om året som gått
7	Förvaltningsberättelse
8	Hållbarhetsrapport
10	- Personal
14	- Sociala förhållanden
16	- Respekt för mänskliga rättigheter
18	- Motverkande av korruption
19	- Miljö
20	Nybyggnation
23	Vår förvaltning
25	Intern kvalitet
26	Ekonomi
29	Resultaträkning
30	Balansräkning
32	Kassaflödesanalys
33	Noter
46	Nyckeltal
48	Fastigheterna

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

Årsredovisning 2022 Karlstads Bostads AB

PG In MAB KY SA (50) MR RM LL



2022 - ett händelserikt år

Efter två år av restriktioner började Sverige så smått vakna till liv igen i början av 2022. Förhoppningen växte om ett år med återgång till den verklighet som fanns innan då Covid-19 spred sig i världen. Året kom i stället att präglas av ytterligare en kris, ett krig i Europa och dess konsekvenser såsom hög inflation, skyhöga energipriser och leveransproblem av byggmaterial. Faktorer som bolaget ej själva kunnat påverka men som vi behövt hantera. Dock kan vi vid årets slut konstatera att vi klarat det väl.

Bolaget har under året färdigställt cirka 140 nya lägenheter samt renoverat och underhållit våra fastigheter och gårdar även om det oroliga världsläget och efterdyningar av pandemin har fått påverka omfattningen och prioriteringen av våra arbeten.

KBAB fortsätter att skapa hem med Livskvalitet för Karlstadsborna, hem som är så mycket mer än bara ett tak över huvudet. Trygghet är en av våra viktigaste frågor, vi behöver ständigt utveckla arbetssätt och metoder för att skapa de bästa förutsättningarna för trygghet och trivsel.

Under det gångna året har vi därför förstärkt vår organisation med medarbetare i en ny roll, kundrelationsambassadörer. Deras uppdrag är att skapa goda relationer nära våra hyresgäster, bland annat genom hembesök och aktiviteter. Vi jobbar också aktivt med att minska och förebygga olovlig andrahandsuthyrning vilket skapar trygghet och minskar oro i våra områden.

Under året har KBAB fyllt 80 år. I samband med det lanserades en ny logotyp. För just Karlstad har den glada solen blivit en tydlig symbol och som ett kommunalt bolag ska det synas att KBAB är del av koncernen. Vi bär förstås den glada solen med stolthet då bostadsbolaget vill vara en stor aktör i utvecklingen av Karlstad.

Vi har också färdigställt vårt nya centralkontor, huvudarbetsplats för ca 50 medarbetare. Det är inte bara en flytt till nya lokaler utan en del av den förändringsresa som bolaget sedan några år tillbaka befinner sig på. I en modern och inspirerande miljö med ett aktivitetsba-

serat arbetssätt skapar vi förutsättningar för fler och bättre samarbeten, ökad förståelse för varandra och fler kreativa idéer. Ett nytt kontor gör att vi kan vara en attraktiv arbetsplats idag och i framtiden och skapar goda förutsättningar för att behålla våra medarbetare men också för att attrahera nya i framtiden.

För det är ju mot framtiden vi siktar, och jag är övertygad om att trots de oroligheter omvärlden bjuder på just nu så kommer 2023 bli ett bra år för KBAB. Detta tack vare alla fantastiska medarbetare och samarbetspartners, så mitt varmaste tack till er!

Jag vill även framföra ett tack till våra ägare och ett stort tack till styrelsen för året men också för den gångna mandatperioden.

Nu tar vi sikte på 2023, mot framtiden och mot nya mål och nya utmaningar. Tillsammans fortsätter vi skapa hem med livskvalitet till Karlstadsborna!

Carin Skarman
VD Karlstads Bostads AB

7/9 2023 11 12/10 13/10 14/10 15/10 16/10 17/10 18/10 19/10 20/10 21/10 22/10 23/10 24/10 25/10 26/10 27/10 28/10 29/10 30/10 31/10

Kort om KBAB 2022

Soliditet:
37%

0,9%
Vakansgrad bostäder.

Antal förmedlade
lägenhetskontrakt
via bostadskön:

760

27 Återtagna lägenheter
från olovlig andra-
handsuthyrning.

Antal lägenheter:
7 686 st

29 000
Personer står i
vår lägenhetskö.

Antal lokaler:
190 st

140
Lägenheter
byggs just nu.

Antal kommunkontrakt:

63 st

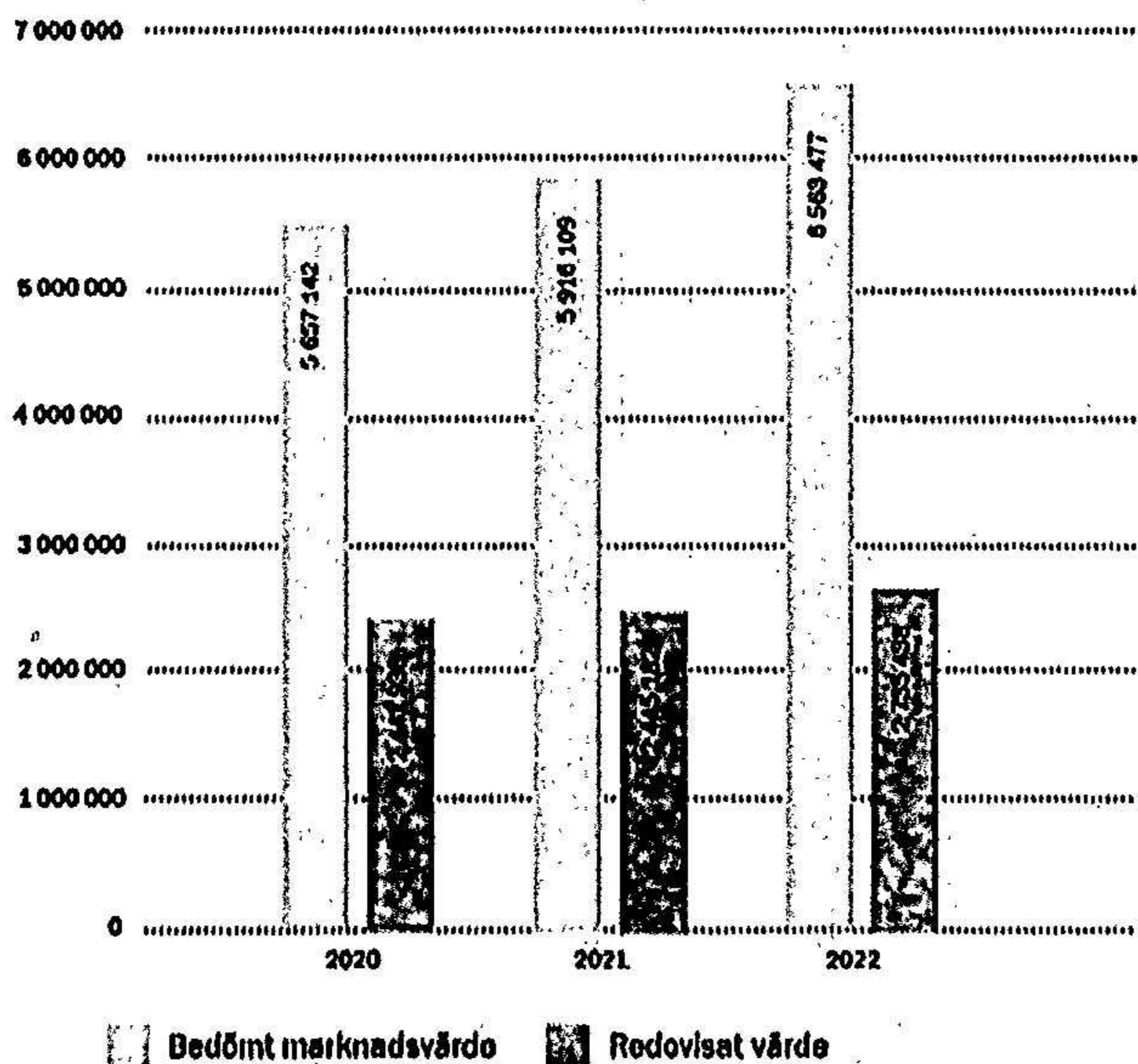
Snitttid i kö för en lägenhet:

4,4 år

Andel digitalt signerade
lägenhetsavtal:

94 %

Fastighetsvärde, tkr



Handwritten signature: dx [unclear]

Handwritten signatures: 7-14, SE, [unclear], [unclear], [unclear]

Styrelseordförande om året som gått

Tillsammans fortsätter vi skapa hem för Karlstadsborna

Leveransproblem av material, höga elpriser och inflation som driver upp våra kostnader. Det gör att 2022 inte kan sammanfattas med samma glädje som tidigare år. Dock ser jag mycket positivt på vad vi i KBAB har åstadkommit under året som gått.



När man tittar tillbaka på 2022 så inledes året med fortsatta restriktioner till följd av pandemin, men det fanns ändå ett hopp om att pandemin skulle klinga av och att vi skulle få återgå till mera normala förhållanden. Då invaderar Ryssland Ukraina och vi har inte längre fred i Europa och detta överskuggar allt annat under 2022. Vi får en ny kris och går in i en lågkonjunktur som förvärras av kriget till följd av höga energipriser. Detta är faktorer som inte vi i KBAB kan påverka.

Det har lett till leveransproblem av material, höga elpriser och inflation som driver upp våra kostnader. Dock ser jag mycket positivt på vad vi i KBAB har åstadkommit under 2022, för vi har varit med och bidragit stort i ansvarstagande vad gäller byggande, vårt bostadsociala arbete, och att minska elförbrukningen för att ge några exempel.

Vi har numera hyresgäster i Väse, vilket gör att KBAB finns utanför tätorten. Vilket är viktigt både ur socialt perspektiv men också likabehandlingsprincip inom vårt geografiska område att kunna bygga.

I November blev vi klara med byggprojektet i Tullholmsviken, vilket gör att vi nu har 132 lägenheter där, och ett nytt Centralkontor. Ett nytt kontor gör att vi kan vara en attraktiv arbetsplats idag och i framtiden och skapar goda förutsättningar för att behålla våra medarbetare men också för att attrahera nya medarbetare i framtiden.

Under året har bygget på Hagaborg med förskolor i bottenplan och 78 lägenheter i träkonstruktion fortsatt och här visar vi att vi vill ta ansvar som samhällsaktör och att vi bygger miljömässig hållbarhet. Den sista i raden av startade nyproduktionsprojekt är på Östra Jakobsberg med 62 lägenheter och det gör att vi kommer in på ett nytt område när staden växer.

Samtidigt som vi bygger nytt så har vi också fortsatt att underhålla våra fastigheter och det är viktigt att vi har fastigheter i ett gott skick.

Under 2022 så tog vi ett rejält kliv i att närma oss vår ägare Karlstad kommun. Vi har numera en ny logotype innehållandes kommunens sol. Vi visar nu klart och tydligt att vi är en del av Karlstad kommun.

En mandatperiod går väldigt fort, och fyra år är snart över. Men tittar jag tillbaka så kan vi lugnt säga att mycket har hänt i KBAB men också händer framöver.

Det har varit en oerhört spännande mandatperiod i KBABs 80-åriga liv. Med den ökade nyproduktionstakten samtidigt som vi är en viktig samhällsaktör, har vi tagit ett tydligt ansvar för det bostadsociala och gjort denna mandatperiod intensiv ur ett positivt perspektiv.

Jag hoppas att 2023 blir ett bättre år i vår omvärld. Jag vill rikta ett stort tack till VD, ledningen och till alla medarbetare i bolaget för det goda arbete som gjorts under året. Jag vill även framföra ett tack till ägaren och ett stort tack till styrelsen för året men också för denna mandatperiod. Tillsammans fortsätter vi skapa hem för Karlstadsborna!

Andreas Pettersson
styrelseordförande KBAB

[Handwritten signatures and initials]

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 2022, bolagets 80: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 fokusera på följande övergripande mål: Karlstadsborna ska ha tillgång till bra bostäder, Karlstad ska vara en trygg kommun, konsumtionen i Karlstad ska vara resurssnål och hållbar och bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare. Ägaren fastställer även resultatkrav som för 2022 är 2,5 % i relation till fastigheternas marknadsvärde vilket motsvarar ett rörelseresultat på 147 903 tkr.

R

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 strategiska planen med målområden och mål ligger till grund för kommunens ekonomi- och verksamhetsstyrning samt kvalitetsutveckling.

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

Vårt centralkontor finns i området Tullholmen 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 strate-

giskt utplacerade runt staden i närheten av våra hyresgäster. Våra bovärdsteam ansvarar för att ta emot och möta kunden i alla frågor kring boendet. Under 2021 inleddes ett arbete med att se över hur organisationen och arbetssätt ska se ut för vårt bostadssociala arbete. Under 2022 anställdes tre kundrelationsansvariga som arbetar med bostadssocialt arbete i alla våra bostadsområden. 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 hög takt i bostadsbygandet med olika typer av bostäder i olika upplåtelseformer.

[Handwritten signatures and initials]

2023035103425

Hållbarhetsrapport

Pg dx m *[Signature]* SE om *[Signature]* *[Signature]*

Hållbarhetsrapporten är upprättad enligt bestämmelserna 6 kapitlet Årsredovisningslagen. Rapporten avser räkenskapsåret 2022 och omfattar enbart den egna Juridiska verksamheten. Affärsmässiga principer har varit vägledande för arbetet såväl i förvaltning som vid nyinvestering. KBAB tillämpar de policyprogram, reglementen och riktlinjer som moderbolaget eller kommunstyrelsen anvisar och som fordras för koncernintern samordning i Karlstads kommun.

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 ska fortsätta att utvecklas som stad krävs det att det finns attraktiva bostäder. KBAB har där en viktig roll att skapa fler hem åt karlstadsbor och bidra till ett attraktivt Karlstad som växer i storlek och Invånarantal.

I våra ambitioner att utveckla staden vill vi också 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.

Bolagsmål

Vi bidrar till de övergripande målen i kommunens strategiska plan genom att fokusera på följande bolagsmål:

Möter karlstadsbornas behov

Vi förvaltar och utvecklar boenden som möter samhällets behov. Vi bidrar till kommunens bostadssociala behov och bygger nya fastigheter som stödjer Karlstads tillväxt.

Nöjda hyresgäster

Moderna och funktionella hyresobjekt som passar våra hyresgäster bidrar likaväl som det sociala livet i områdena till att ge våra hyresgäster grundförutsättningar till en bra livskvalitet.

Hållbara bostäder och verksamhet

Vi väljer miljömässigt hållbara lösningar i hela vår verksamhet och jobbar kontinuerligt med förbättringar. Vi satsar på social hållbarhet genom att erbjuda aktiviteter och boendeformer som bidrar till ökad livskvalité och trygghet.

God arbetsmiljö

KBAB jobbar mot en bra arbetsmiljö som innebär bra ledarskap och medarbetarskap. Det innebär en arbetsplats med jämställdhet och mångfald. Med en sådan kultur säkrar vi befintlig och attraherar framtidens kompetens.

Trygga bostadsområden

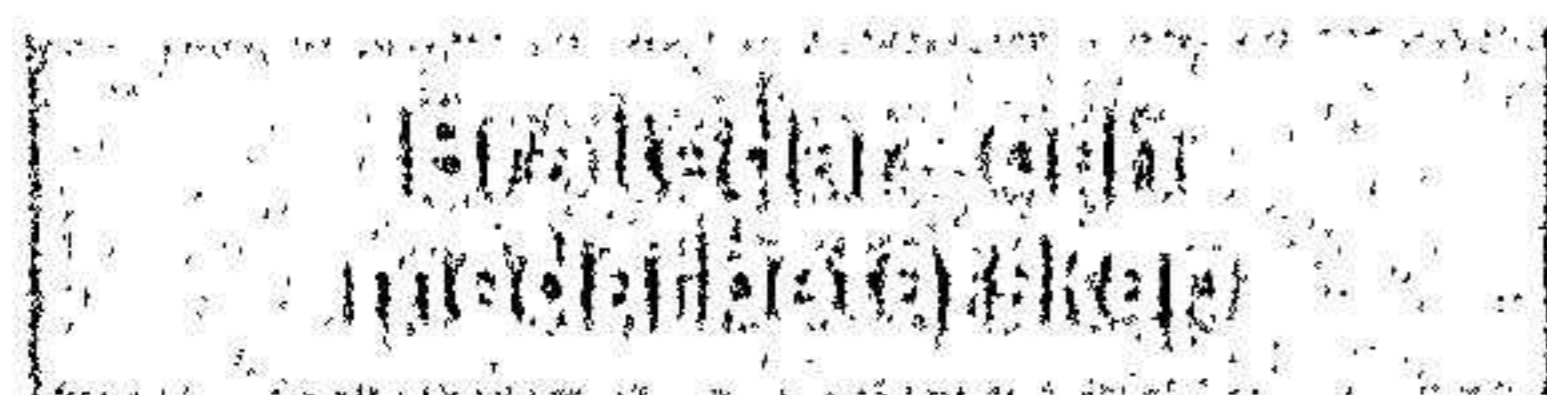
Från utformning av utemiljöer och belysning till störningar och klotter, skapar vi förutsättningar för att våra hyresgäster ska känna sig trygga hos oss och i sina bostäder.

76 2x 11 KBAB 2022 SP 1000 1000 1000 1000



Våra medarbetare

Vår övergripande målsättning är att vara en attraktiv arbetsgivare och en bra arbetsplats för alla, där våra cirka 120 medarbetare är stolta över att jobba. För att lyckas med detta arbetar vi med aktiviteter utifrån tre målområden: Bra ledar- och medarbetarskap, arbete för jämställdhet och mångfald samt en god arbetsmiljö.



Vi eftersträvar ett arbetsklimat som kännetecknas av dialog och delaktighet där chefer och medarbetare gemensamt medverkar till att skapa en god arbetsmiljö och en effektiv verksamhet med god kvalitet.

h

Ledar- och medarbetarundersökning
Under hösten 2022 genomfördes ledar- och medarbetarundersökning (LMU) där vi hade en mycket hög svarsfrekvens på hela 98%. Styrkor i resultatet visar att vi har engagerade medarbetare som trivs med sitt arbete och känner att arbetet är meningsfullt. De flesta känner att de vet vad som förväntas av dem och att ledarskapet ger goda förutsättningar

att ta eget ansvar, men också att medarbetare känner uppskattning för sina genomförda arbetsinsatser. Medarbetare ges möjlighet till delaktighet och man känner ett högt förtroende från sin närmsta chef.

Förbättringsområden är bland annat att vi behöver arbeta mycket mer med målstyrning då vi har ett lägre resultat i frågor som rör både arbetsgrup-

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

pen och ledarskapet när det kommer till målarbete. Ledarskapet behöver i högre utsträckning tydliggöra målen för verksamheten och följa upp dem i sina arbetsgrupper. Vi behöver även lägga mer fokus på att bygga upp och upprätthålla effektiva arbetsätt som även klarar av omställning.

Andra exempel på förbättringsområden är att se till att alla medarbetare får ett meningsfullt utvecklingssamtal samt förbereder sig innan samtalet. Resultatet visar också att vi har en högre andel medarbetare som i årets undersökning upplever en hög arbetsbelastning. Vi kommer under de första månaderna 2023 ta fram en bolagsövergripande handlingsplan för att arbeta med resultatet av LMU.

Under 2022 har vi fortsatt med aktiviteter utifrån den förra ledar- och medarbetarundersökningen. Bland annat har arbetet med att ge varandra beröm för goda arbetsinsatser pågått under hela året. Chefer och medarbetare har lyft goda exempel på arbetsinsatser i vårt månatliga nyhetsbrev KBAB-nytt. En annan insats som vi arbetat vidare med under 2022 är att alla medarbetare i bovärdsteam praktiserat en dag i ett annat team. Detta i syfte att ta lärdom av varandra och öka samarbetet mellan våra olika bovärdsteam.

Inom koncernen har ett nytt verktyg testats för att mäta ledar- och medarbetarskap. Planen är att ett nytt arbetsätt ska införas senast under 2024 som ger möjlighet att göra regelbundna pulsmätningar under hela året istället för att mäta medarbetarupplevelsen vid ett angivet tillfälle.

Värdegrundsarbete

Koncernens värdegrund fungerar som en kompass för hur vi ska utföra vårt arbete. Att bedriva ett aktivt värdegrundsarbete är en grundläggande förutsättning för ett bra ledar- och medarbetarskap. HR har tagit fram en värdegrundsövning med diskussioner utifrån olika dilemman man kan ställas inför i sitt arbete. Cheferna har genomfört övningen tillsammans och har sedan under året haft i

uppdrag att genomföra övningen med sina arbetsgrupper.

Kompetensförsörjning

För att vara en attraktiv arbetsgivare och attrahera framtidens arbetskraft har HR under året, tillsammans med kommunikatörerna fortsatt arbetet med att marknadsföra oss som arbetsgivare via LinkedIn och genom deltagande i olika mässor och informationsdagar.

Att ta emot praoelever samt erbjuda sommarjobb till skolorbarn är också en viktig del av vårt kompetensförsörjningsarbete. Under sommaren 2022 tog vi emot över 100 ferlearbetare i åldern 16-18 år.

Stanna-samtal

Årets stanna-samtal genomfördes med åtta medarbetare från olika delar av verksamheten. Stanna-samtalen gör vi varje år för att fortsätta att vara en attraktiv arbetsgivare. En del i att vara en attraktiv arbetsgivare är att attrahera nya medarbetare till oss, men en ännu viktigare del handlar om att få våra medarbetare som redan finns hos oss att vilja stanna kvar, trivas, driva och utveckla verksamheten framåt och vara en god ambassadör vid avslut. Syftet med stanna-samtalen är därför att försöka fånga upp vad det är som medarbetarna tycker är bra med att jobba på KBAB, vad som gör medarbetare engagerade i sitt arbete samt vilka delar vi behöver förbättra och utveckla.

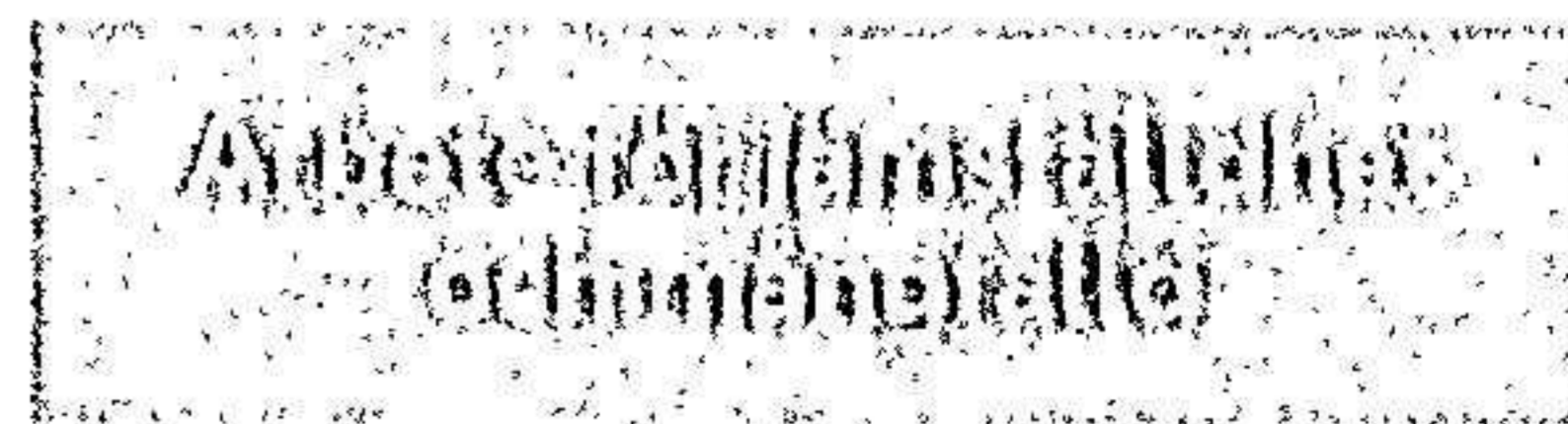
Sammanfattningsvis finns en stor trygghet hos KBAB som arbetsgivare, trygga anställningsvillkor med bra förmåner. Det lyfts även fram under samtalen att vi har en god arbetsmiljö och att vi prioriterar den typen av frågor hos oss, vilket skapar både trivsel och trygghet. Att ha bra relationer med kollegor och goda samarbeten lyfts även det som en faktor som skapar trivsel på arbetet och en god arbetsmiljö. Möjlighet att påverka sin arbetssituation, utveckling och kompetenshöjande insatser är viktigt för att man som medarbetare ska vilja stanna kvar, utvecklas och driva arbetet på KBAB. Frihet under ansvar är någon som genomsyrar samtalen varje år och som

upplevs som väldigt positivt hos oss. Det har även kommit förslag och önskemål på delar där vi behöver utvecklas och bli bättre. Ett önskemål som framkommer är att fler önskar en synligare målstyrning, alltså vart vi är på väg som bolag. Samarbete mellan olika avdelningar, Internkommunikation och till viss del tillit mellan både avdelningar, kollegor samt chef och medarbetare behöver stärkas. Vi behöver i högre utsträckning arbeta med att motverka den negativ jargong som ibland upplevs på flera ställen i vår verksamhet. Detta är delar som vi kommer arbeta med att förbättra under 2023.

Kompetensförsörjningen, alltså att lyckas rekrytera och behålla kompetenta och engagerade medarbetare är en av våra största utmaningar. Det är hård konkurrens om kompetens inom bygg och förvaltning framförallt 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.

Digitalisering

En del i att bidra till och uppnå målet att ha bra ledarskap och medarbetarskap på KBAB är att följa trenderna i samhället och vara lyhörda för förändringar som kräver kompetenshöjande insatser. Under 2022 har vi i samarbete med koncernens IT-avdelning genomfört utbildningsinsatser i syfte att utveckla effektiva arbetsätt i våra olika digitala verktyg.



Vi ska arbeta aktivt för ökad jämställdhet och mångfald och för att förhindra diskriminering inom vårt bolag. Det handlar om att skapa lika villkor för alla. Det är även ett sätt att bidra till en bild av KBAB som en attraktiv arbetsgivare, vilket i sin tur bidrar till att säkerställa framtida kompetens.

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsrapport
Personal

Behov av ökad kunskap

Att öka kunskapen om jämställdhet och mångfald och regelbundet diskutera sådana frågor menar vi kan skapa förståelse och tolerans för olikheter och bidra till en trygg inkludering på våra arbetsplatser. På KBAB finns också möjlighet att anonymt anmäla risker för kränkande särbehandling och diskriminering via vårt rapporteringssystem för tillbud, olycksfall och risker.

Ledar- och medarbetarundersökningen som genomfördes under hösten 2022 visar att det finns medarbetare som upplever sig utsatta för kränkningar samt diskriminering. Några situationer där medarbetare upplevt sig kränkta av en/ flera kollegor har hanterats av arbetsgivaren men inget fall av diskriminering har kommit till arbetsgivarens kännedom. Undersökningen visade dock att de allra flesta vet hur man går till väga om man upplevt sig kränkt eller diskriminerad. Vi behöver fortsätta att påminna om att det är nollvision vad gäller kränkningar, trakasserier och diskriminering men även fortsätta att prata med medarbetare om vikten av att våga anmäla sådana typer av händelser till sin chef.

Åtgärder för att förebygga diskriminering och kränkningar

Enligt diskrimineringslagen ska en arbetsgivare jobba med aktiva åtgärder mot diskriminering. Arbetet med aktiva åtgärder liknar det systematiska arbetsmiljöarbetet med fyra steg: undersöka, analysera, åtgärda och följa upp. Det strategiska och övergripande arbetet med aktiva åtgärder sker på central nivå i koncernen via en arbetsgrupp för jämställdhet och mångfald där HR från KBAB finns representerad. Vi har sedan på KBAB arbetat vidare med åtgärder som exempelvis att vi genomfört utbildningsseminarium med alla chefer på temat kränkande särbehandling samt ett om diskrimineringslagens aktiva åtgärder.

HR har också informerat alla medarbetare om anvisningen kränkande särbehandling, trakasserier, sexuella trakasserier och repressallier samt hur en medarbetare går tillväga om hen upplever sig utsatt. En koncerngemensam

✍

Årsredovisning 2022 Karlstads Bostads AB

workshop för att förebygga, uppmärksamma och ge verktyg att hantera jargong på arbetsplatsen har också tagits fram.

Detta då jargong på arbetsplatsen uppmärksammades som en risk vid riskbedömningen. Denna workshop som berör diskriminering, kränkande särbehandling, trakasserier och sexuella trakasserier heter "Våga säga ifrån" och har under året genomförts med alla chefer och medarbetare på KBAB.

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 2022 har vi tagit emot tre språkpraktikanter och har inför 2023 målsättningen att ta emot 12 praktikanter.



Vi ska ha en god organisatorisk och social arbetsmiljö. Syftet är att främja en god arbetsmiljö och förebygga risk för ohälsa på grund av organisatoriska och sociala förhållanden i arbetsmiljön. Målet med vårt arbetsmiljöarbete är att våra medarbetare ska uppleva en hälsosam arbetsbelastning och en trygg arbetsmiljö.

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 2022 visar att vi ligger på ett frisktal på 94 % vilket är lägre än vår målsättning på 97 %. Naturligtvis har Covid-19 smittan påverkat vårt frisktal även under 2022, och är en bidragande orsak till att vi inte når vår målsättning.



7.9 2x in 104

5-3 104 AA. AP. 11



Uppföljning av arbetsmiljöarbetet

Under hösten 2022 genomfördes den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Resultatet visade att våra styrkor exempelvis är att arbetet med arbetsmiljö och hälsofrågor på arbetsplatsträffarna samt arbetet med skyddsronder fungerar bra. Våra utvecklingsområden är bland annat att kunskapen om styrande dokument kan förbättras samt att uppföljning av chefernas fördelning av arbetsmiljöuppgifter behöver ske i högre utsträckning

Hantering av risker

Vi har fortsatt att påminna våra medarbetare om vårt informationssystem för arbetsmiljö (FASTIA) där medarbetare kan rapportera händelser. Vi har särskilt framfört vikten av att anmäla riskobservationer för att identifiera risker i arbetsmiljön, och för att kunna förebygga tillbud och olycksfall i arbetet. Alla chefer har också fått utbildning i FASTIA med fokus på utredning och dokumentation. Totalt har 47 händelser rapporterats i FASTIA under året varav 11 incidenter rapporterades som olycksfall, 24 rapporterades som tillbud samt 12 rapporterades riskobservationer.

A

För att vi ska ha en god och trygg arbetsmiljö är det ytterst viktigt att vi kontinuerligt följer och bevakar de regelverk som styr vårt arbete. Det är en del av det systematiska arbetsmiljöarbetet. En arbetsgrupp med HR, teknisk chef och tekniska specialister har under året fortsatt arbetet med riskbedömningar av olika arbetsförhållanden och arbetsmoment. Därefter har vid behov rutiner och instruktioner tagits fram vilka cheferna sedan haft i uppdrag att informera berörda medarbetare om.

I november 2022 flyttade hela KBABs huvudkontor till nya aktivitetsbaserade lokaler. Ett stort fokus har därmed under året lagts på att identifiera risker vid aktivitetsbaserat arbetssätt för att säkerställa en god arbetsmiljö på det nya kontoret. Alla arbetsgrupper har också genomfört en workshop med övningar som syftar till att reflektera och diskutera hur man på bästa sätt nyttjar lokalerna och hur vi får ett bra samarbete och därmed en god arbetsmiljö.

Förebyggande hälsoarbete

Vi har under 2022 fortsatt arbetet med att identifiera organisatoriska friskfaktorer/framgångsfaktorer via en workshop som cheferna genomfört med sina arbetsgrupper. Syftet med workshopen är att komma fram till vilka verksamhets-/

arbetsmiljömål och aktiviteter utifrån dessa man ska arbeta med nästkommande år.

En viktig del i att arbeta förebyggande med hälsoarbetet är att våra chefer arbetar med olika tidiga insatser. Det vill säga att man tidigt uppmärksammar medarbetare som inte mår bra eller kan behöva någon form av stöd. Ett exempel på en tidig insats är att ha omtankesamtal med medarbetare. HR har under året utbildat cheferna i hur de ska dokumentera tidiga insatser i systemet HälsoSAM. Ett aktivt friskvårdsarbete är också viktigt i det förebyggande arbetet för att uppnå en god arbetsmiljö. Under våren 2022 anordnades en föreläsning med fokus på rörelse i vardagen och dess påverkan på kroppen och det psykiska välmående samt enkla kostråd. Alla medarbetare fick också träningsband och tips på enkla träningsrörelser

I syfte att arbeta mer strategiskt med friskvård på KBAB har en grupp med friskvårdsinspiratörer från verksamheten tillsatts. Planen är att HR ska arbeta tillsammans med denna grupp för att nå ut till hela verksamheten. Gruppen kommer både arbeta med att inspirera till rörelse i vardagen samt också genomföra en större friskvårdsaktivitet under 2023.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

- vi värnar om
människorna

Vi skapar trygghet tillsammans

Vi skapar trygghet tillsammans

Ett hem är så mycket mer än bara ett tak över huvudet – det ska vara en trygg plats och en fristad. Trygghet är en av våra viktigaste frågor, och vi arbetar aktivt för trivsamma och säkra bostäder och närmiljöer.

Trygga bostadsområden

Vår nära relation till våra hyresgäster gör att vi ibland är de som upptäcker om en hyresgäst är sjuk, om det förekommer våld i hemmet, om barn far illa, psykisk ohälsa eller andra problem där vi kan hänvisa hyresgästen vidare till rätt hjälp. För att bibehålla och utveckla tryggheten i boendet medverkar vi aktivt i samarbetet kring både säkerhet och social välfärd tillsammans med kommunala förvaltningar och övriga instanser som polis, idrottsföreningar och Rädda Barnen.

Vårt arbete inom Effektiv samverkan för trygghet (EST) fortsätter. 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. Genom att man samverkar kring frågorna på ett strukturerat sätt och tillsammans genomför informationsinsamling och analys av lägesbilden, prioriterar och genomför insatser samt följer upp det utförda arbetet kan syftet uppfyllas. Målet är att användandet av arbetsmetoden ska öka tryggheten i det offentliga rummet. Mer specifikt är målet med metoden att minska och förebygga otrygghet genom tidiga insatser när problem uppstår eller är på väg att kunna hända.

R

KBAB är även med i trygghetsmöten gällande Kronoparken och Våxnäs som leds av Trygghetscenter. Syftet med dessa möten är att genom lokal samverkan öka tryggheten och attraktiviteten. Den lokala samverkan har en bra effekt både på det brottsförebyggande- och det trygghetskapande arbetet. Alla aktörer som deltar tar ansvar för egna åtgärder och har en vilja att driva utvecklingen framåt samt utbyta erfarenheter och kunskaper med varandra.

Bostadsbrist leder till ökad otillåten andrahandsuthyrning vilket riskerar skapa otrygghet i ett område och leda till att människors utsatthet utnyttjas. KBAB har ett målinriktat arbete mot oriktiga hyresförhållanden. Vi arbetar systematiskt med tydliga rutiner och mål för att motverka olovlig andrahandsuthyrning. Bovärdar och uthyrare har fått mer utbildning och är mer uppmärksamma gällande andrahandsuthyrning. I år har vi tagit tillbaka 27 lägenheter till den ordinarie bostadskön.

Uppskattat sommarskoj med KBAB

I somras arrangerades för fjärde sommaren "Sommarskoj med KBAB". Under nio veckor genomförde vi "Sommarskoj med KBAB" i våra områden: Hemvägen, Gruvlyckan, Kronoparken, Frödlingshöjd och Rud. Varje dag kom ca 30-50 barn och ungdomar på aktiviteter och fick prova på sporter, lekar, pyssel, frågesport, musikquiz, spel, skattjakt och mycket mer. Sommarskoj gav möjlighet till de barn som är hemma på sommarlovet att aktivera sig och träffa andra barn. Vi hoppas även att flera av barnen blir intresserade av någon av föreningarna

som är på plats. I år var IF Göta, Norrstrand IF, Cheer Xplosion och Karlstads karateförening med på Sommarskoj. Det blev en lyckad sommar med många besökande och många roliga aktiviteter. Det möjliggjorde även för 24 ungdomar att få ferlearbete genom kommunen.

Trygghetsboende

I flera av våra områden ser vi ökad åldersrelaterad psykisk ohälsa – allt från ensamhet till demens. På våra trygghetsboenden arbetar vi aktivt för att motverka detta.

Trygghetsboende är en samverkan med Vård- och omsorgsförvaltningen som vi har på tre av våra områden: Hagaborg, Järpen och Sixbacken. Där jobbar vi för att skapa en trygg och trivsamt miljö så att man vill och kan förlänga tiden då man bor kvar i sin egen lägenhet. Vi riktar oss framför allt till hyresgäster som är över 65 år. Trygghetsvärdarna gör hembesök för att skapa trygghet och relationer och gör småtjänster som att byta glödlampor för att på det sättet minska fallrisker. Med hembesök kan vi nå även hyresgäster som far illa och har stort behov av hjälp men inte har haft förmåga att själv ta kontakter på grund av sjukdom eller social situation. Flera av dessa hembesök har resulterat i att hyresgästen snabbt får den stöd hen behöver. Det möjliggörs genom vår närvaro och samarbetet med Vård- och omsorgsförvaltningen. För att motverka ofrivillig ensamhet anordnas även sociala aktiviteter.

7-8 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

Allas rätt till bostad

Efterfrågan på lägenheter är stor hos KBAB. Antal personer i bostadskön är drygt 29 000. Snitttid i kö för en lägenhet är 4,4 år. I Karlstad råder fortfarande bostadsbrist. Vi ser särskilt att det saknas stora billiga lägenheter vilket gör en del familjer väldigt trångbodda. 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.

Vi har ett bra samarbete med Arbetsmarknad- och socialförvaltningen. I december 2022 har vi tillsammans påbörjat en modell för lokal samverkan gällande vräkningsförebyggande arbete. Vår gemensamma vision är kvarboende. Vi försöker alltid hitta en lösning. Vårt samarbete med Arbetsmarknad- och socialförvaltningen fungerar bra även gällande de bostadssociala kontrakten. Vi har regelbundna möten och många hembesök. Av KBAB:s årliga omsättning av lägenheter ska upp till 15% gå som förturer till kommunens bostadssociala behov. KBAB levererar lägenheter till Vård- och omsorgsförvaltningen och Arbetsmarknad- och socialförvaltningen efter beställning. Vid beställning gör KBAB en behovsanalys för att hitta en passande lägenhet. Detta arbetssätt är

mycket lyckat och följs upp med regelbundna hembesök så att hyresgästerna känner sig välkomna och får det stöd som de behöver. Om hyresgästerna trivs i bostaden, uppfyller KBAB:s grundkrav och har fullföljt sina skyldigheter som hyresgäst under minst 12 månader, har de som bor med bostadssocialt kontrakt möjlighet att teckna egna hyresavtal med KBAB, de bor då kvar i lägenheten och hyreskontraktet skrivs om.

Antal bostadssociala kontrakt gällande Bostad Först ska vara 10 aktiva kontrakt. Vid årsskiftet 2022/2023 hade vi sex kontrakt för Bostad Först. Under 2022 har KBAB lämnat två lägenheter till Bostad Först. Vi följer det avtal om arbets- och förhållningssätt "Bostad Först" som upprättats mellan Arbetsmarknad- och socialförvaltningen och KBAB. Där står "ökningen av aktiva kontrakt ska ske i så snabb takt som möjligt anpassat till båda parternas organisationer. Innan en ny lägenhet erbjuds skall en avstämning göras avseende aktuell påverkan på trygghet och trivsel." Om parterna måste lägga mycket resurser för att stötta de befintliga hyresgästerna inom Bostad Först så stämmer man av när det är möjligt att ta emot nästa lägenhet för att det ska kunna fungera så bra som möjligt, med det stöd som hyresgästen behöver. Enligt vår gemensamma (KBAB och Arbetsmarknad- och socialförvaltningen) erfarenhet så är det med nuvarande resurser en rimlig nivå 3-4 lägenheter per år, då vi har som mål ett välfungerande kvarboende. Vi räknar med att målet om tio aktiva kontrakt nås under 2023.

Nytt arbetssätt

Under 2022 avslutade vi våra fyra plusboenden. Vi hade anställda plusbovärdar som städade trapphusen på 70% av sin arbetstid och genomförde aktiviteter och gjorde hembesök på 30% av sin arbetstid. Detta ersätts nu av vårt nya arbetssätt där vi säkerställer att våra hyresgäster behandlas lika och får samma service, oavsett var de bor. Där vi skapar trygga

Handwritten signature

Årsredovisning 2022 Karlstads Bostads AB



Handwritten signatures and notes at the bottom of the page.

bostadsområden med nöjda hyresgäster. Den bostadssociala gruppen utökades 1/9 2022 med tre kundrelationsansvariga vars uppdrag är att skapa goda relationer för att öka trivsel och trygghet i våra områden. De ska stötta bovärdar gällande förebyggande arbete med oro och störningar. Det kan gälla extra hembesök för att skapa relationer och därmed kunna slussa vidare till det stöd hyresgästen behöver.

KBAB har genom åren lagt en god grund för det bostadssociala arbetet i våra områden och vi har i många år arbetat på ett trygghetskapande sätt. Det fortsätter vi med och utvecklar vidare, uppdaterat och anpassat efter dagens samhälles behov.

KBABs bovärdar finns ute i alla våra områden, nära våra hyresgäster, det är en viktig grund i våra goda relationer med hyresgästerna. Den bostadssociala gruppen, med olika kompetenser är ett stöd för bovärdarna i de bostadssociala frågorna, de initierar nya arbetsätt och utvecklar KBAB tillsammans med bovärdarna och våra hyresgäster.

• Involvera Goda Grannar

Vi ska ha ett tydligt fokus på att stärka relationen grannar emellan. Vår utgångspunkt är att människor som känner varandra också känner med varandra. Vi har grannar som träffas och sjunger i kör, har bokcirkel, går promenader och fikar ihop.

• Samverkan

Under året har vi utvecklat vår samverkan med föreningar. Rädda Barnen, Tillsammans i Karlstad, Idrottsföreningar och Kultur och Fritidsförvaltningen är några av de aktörer vi samarbetat med. På några av våra områden har vi haft läxhjälp, något som varit mycket uppskattat av barnen som fått möjlighet att i lugn och ro med stöd av en pedagog göra sina läxor. Utifrån områdets och hyresgästernas behov och egna engagemang hittar vi samarbetspartners. Det är viktigt för oss att väl känna till de vi samarbetar med, en förutsättning är att de delar vår värdegrund att värna om allas lika värde.

• Strukturerat boinflytande

Vi vill öka känslan av delaktighet och engagemang hos våra hyresgäster. Det gör vi genom att arbeta mer strukturerat med boendeflytande. Vi har tagit

fram en modell för hur vi ska arbeta med boendediolog. Ambitionen är att under 2023 ta fram ett arbetsätt där vi tillsammans med hyresgäster skapar möjlighet för dem att vara med att påverka sin närmiljö.

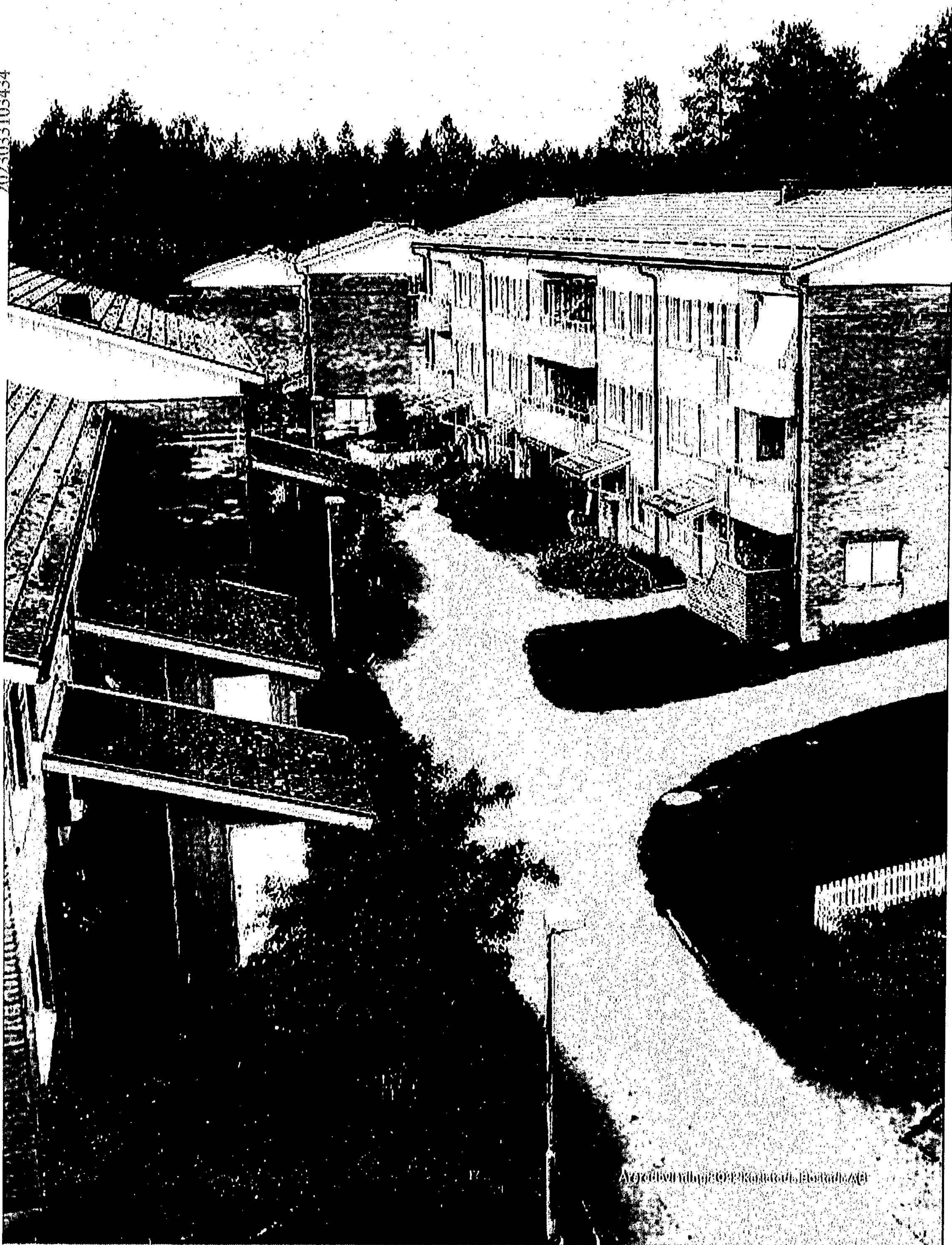
• Relationer

KBAB varken kan eller ska göra allt själv. Goda Grannar, goda samarbeten och boinflytande är en viktig förutsättning för att lyckas skapa trygga och trivsamma områden. KBAB skapar relationer, nätverkar och möjliggör möten och tillhandahåller mötesplatser.



Pg det är i alla fall SE som RA, AB och M

2023033103434



Arjantou viljoita ja kautea. Joutuu.

Porin ja Helsingin välillä on noin 1000 km

Hur motverkar vi korruption?

Värdegrund

Värdegrunden fungerar som en kompass för hur vi ska utföra vårt arbete. Vi har tillsammans med alla medarbetare tagit fram vår gemensamma värdegrund och vi arbetar kontinuerligt med att värdegrunderna arbetas in i den dagliga verksamheten och 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 olovligt är mer obenägna 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. Det gör att det ligger i bolagets intresse att säkerställa att hyresgästerna har skyddsvärt behov av lägenheterna de hyr.

Under 2022 har arbetet fortsatt med att förhindra och upptäcka olovlig andrahandsuthyrning. KBAB ser ett fortsatt stort behov att aktivt jobba vidare med detta under 2023.

Intern kontroll

Vi har tydliga styrdokument och vi arbetar systematiskt med intern kontroll. 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. Intern kontroll 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 2022 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. 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 intern kontroll.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Miljö

KBAB:s bolagsmål om hållbarhet och miljö "Karlstads bostads AB utvecklar boende och bedriver en verksamhet som är hållbar" är formulerat med utgångspunkt från målområdet en miljösmart kommun i Karlstad Kommuns övergripande strategiska plan. Målområdet en miljösmart kommun, är i sin tur kopplat till de nationella miljömålen med hjälp av övergripande målen.

KBAB:s ambition är att bolagets fastigheter och miljöer ska leva länge och ska vara hållbara för alla att vistas i. Fastighetssektorn förbrukar stora mängder energi främst vid uppvärmning av husen och byggbranschen är idag en av de största källorna till koldioxidutsläpp i Sverige, KBAB som både är ett förvaltande fastighetsbolag och ett bolag som bygger ett stort antal nya bostäder fokuserar därför sitt miljöarbete på att:

- Underlätta för hyresgäster att minska sin klimatpåverkan genom källsortering, återbruk och individuell mätning av värme och vatten.
- Skapa energieffektiva fastigheter.
- Installera anläggningar för produktion av förnybar energi i form av solenergi.
- Ställa miljökrav och sociala krav på leverantörer

Under 2022 genomförde KBAB ca 120 olika underhållsprojekt varav fem stycken syftade till effektivare sortering av hushållsavfall och hantering av grovt avfall. 17 projekt bestod av energibesparande åtgärder genom bland annat utbyte till energieffektivare ventilationsaggregat, värmepumpar och fönster samt injustering och automatiserad mätning och styrning av värmesystem.

Solceller

Under 2022 planerades även installation av solceller på en fastighet men på grund av långa leveranstider har dessa inte kunnat installeras som planerat. Solcellerna kommer i stället att installeras under 2023 tillsammans med ytterligare en solcellsanläggning. Vid varje nyproduktions- och rotrenoveringsprojekt som planeras utvärderas om

det är lämpligt att installera solceller. Under 2022 färdigställdes en ny fastighet med solceller.

Byggnader med trästomme

KBAB har i uppdrag att öka antalet byggnader med trästomme. Beroende på byggnadens utformning, storlek och markförhållanden kan en byggnad i trä innebära en effektivare byggprocess och en slutprodukt som binder koldioxid. Vid nybyggnation utvärderas därför om den planerade byggnaden är möjlig att byggas med trästomme som ett alternativ till en stomme i betong. Under 2022 färdigställde KBAB ett mindre flerfamiljshus med både trästomme och träfasad i Väse.

Byggvarubedömning

Med hjälp av Byggvarubedömningen minimerar KBAB risken att bygga in miljö- och hälsofarliga ämnen så kallade utfasningsämnen och riskminskningsämnen i byggnaderna. KBAB har under 2022 ställt krav på användning av Byggvarubedömningen inom samtliga rot- och nybyggnationsprojekt.

Sociala krav

KBAB fortsätter även ställa sociala krav vid upphandling i projekt. Dessa krav ställs i Allmänna Föreskrifter genom krav på Kollektivavtalsliknande anställningsformer (AFD.346 och AFD.35). Sociala krav ställs även genom Byggvarubedömningen (bland annat mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, förhindra mutor och korruption).

Underhåll ökar tryggheten

Under 2022 genomfördes även 18 underhållsprojekt för att öka tryggheten i fastigheterna genom till exempel bättre belysning och byte till elektroniskt passersystem i entrédörrar samt anläggning av en ny lek- och aktivitetsyta för att locka barn och vuxna i alla åldrar att träffas och lära känna varandra i bostadsområdet Rud.

Digitala kliv

För övrigt har KBAB:s personal under året tagit ett kliv mot ett mer digitaliserat arbetssätt som bland annat minskar transporter genom digitala möten.

Laddplatser

Under 2022 utredde vi i vilken omfattning laddplatser ska utformas och till vem. Utredningen gjordes i samråd med Karlstad El och stadsnät och gav att KBAB kommer att skapa egna laddplatser för hyresgäster att hyra. Det finns dock en begränsning i kapacitet på våra områden vilket innebär att vi endast kan erbjuda ett fåtal platser i varje område, innan större investeringar behöver ske. Förutsättningarna för att skapa dessa laddplatser för el-bil är att det på området finns p-plats med motorvärmareuttag. Ett koncept finns nu framtaget och de första laddboxarna är beställda för att göra de första laddplatserna. Dock är det långa leveranstider vilket innebär att vi förmodligen inte kommer att ha några laddplatser i drift före kvartal 2, 2023.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Med plats för fler

Bostadsproduktionen i Karlstad har de senaste åren legat under den nivå som behövs för att möta efterfrågan.

Situationen på bostadsmarknaden i sin helhet gör att KBAB fokuserar på att öka byggtakten i linje med den strategiska planens bolagsmål att vi ska bygga minst 500 bostäder under 2021-2025.

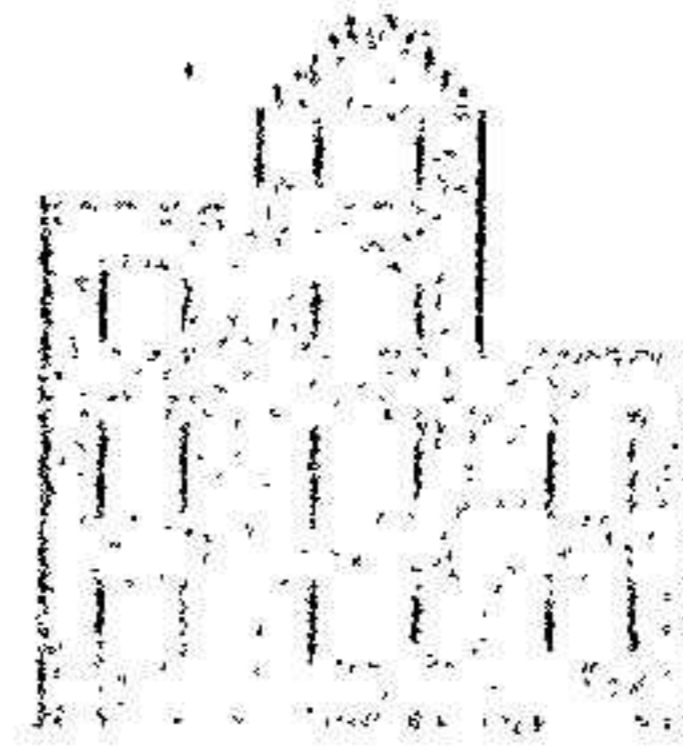
KBAB arbetar med följande strategier för att klara målet:

- Förtätning.
- Medverka i stadsutvecklingsprojekt.
- Undersöka om det går att nyttja befintliga byggrätter i kommunen.
- Bygga om lokaler till bostäder.
- Arbeta för ett ökat samarbete med kommunens förvaltningar och privata bostadsutvecklare.
- Se över möjligheter att avyttra eller omvandla fastigheter/ytor med annan användning än bostäder i KBAB:s bestånd.

m

PG hx 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22

Vår nybyggnation



Åkaren 2

På Hagaborg pågår byggnationen av 78 lägenheter och en förskola innehållande 8 avdelningar. Planerad inflytt för förskola under våren 2023 och lägenheterna senare under 2023.

Väse-Lund 1:75

Under 2022 färdigställdes en fastighet innehållande 4 hyreslägenheter i Väse. Projektet genomfördes med stöd av investeringsstödet för hyresrätter. Projektet är en del av en dubbelmarkansvisning där KBAB ges möjligheten att uppföra en byggnad på fastigheten Bageriet 2.

Vänersnipan 3

Tullholmen. Produktionen slutfördes under kvartal tre 2022 och inflyttningen av hyreslägenheterna påbörjades under oktober 2022. Projektet innehåller 132 lägenheter samt KBAB:s nya Centralkontor.

Bageriet 2

I Tullholmen planeras det för 60 lägenheter och en förskola i bottenplan. Arbetet med projektering har startats upp och förfrågningsunderlag tas fram under 2023.

Blodklövern 1

Östra Jakobsberg. Uppförandet av fastigheten Blodklövern 1 har pågått under 2022. 62 lägenheter skapas med planerad inflyttning i juni 2023.

Åkaren 1 Vakten 15, 16 Snickaren 12

Planarbete och samarbetet med kommunen pågår och har fortsatt under 2022.

Vitklövern

Östra Jakobsberg. Gestaltungsförslag har arbetats fram under 2022 som innehåller ca 75 lägenheter. Diskussions- och dialog har förts med kommunen om gestaltning för området.

Brobyggaren 1

Under 2022 har arbete fortgått med utformning av förslag och processen fortsätter vidare under 2023.



Blodklövern 1, Östra Jakobsberg. Illustration.

Res i KBAB S.E. S.M. 10. 11. 12. 13

Vår förvaltning



Det oroliga världsläget har påverkat verksamheten även under 2022. Efterdyningar av pandemin har påverkat prioriteringen av exempelvis projekt kopplade till OVK-besiktningar som genomförts med dubbel intensitet under 2022 för att komma ikapp i de fastigheter där det inte kunde genomföras under pandemiåret 2021. Det har gått mycket bra och nu under slutet av 2022 är vi åter i fas med våra OVK-besiktningar.

Plusval

Den ekonomiska oron i samhället under 2022 har gjort våra hyresgäster försiktigare vilket har medfört att plusvalsbeställningarna minskat. Vi har under året genomfört en enkät tillsammans med Hyresgästföreningen och frågat våra hyresgäster om de önskar ha kvar konceptet plusval. Enkäten hade en god svarsfrekvens, 25% och resultatet anses vara statistiskt generaliserbart, ca 2/3 av de svarande vill ha plusval kvar, ca 1/3 av dessa vill ha det kvar men förändrat.

Under 2022 har vi i förvaltningen påbörjat ett arbete i dialog med Hyresgästföreningen om en förändrad modell för plusvalet och den är förhoppningsvis förhandlad och klar att presentera under första halvan av 2023.

Skyddsrum

Under 2022 har en inventering av våra skyddsrum påbörjats i samarbete med MSB, den kommer att fortsätta även under 2023. Målet är att säkerställa att alla skyddsrum lever upp till myndighetens krav och att all nödvändig utrustning finns på plats.

Även vid nyproduktion diskuteras nu behov av skyddsrum och detta är nytt för oss och har inte varit aktuellt de senaste 30 åren. Att skapa skyddsrum i samband med nyproduktion kommer att kräva

ytterligare resurser både materiellt och personellt.

Elpriser

Under 2022 har KBAB höjt sina elpriser gentemot kund vid två tillfällen. Under 2023 kommer vi bevaka elpriset kontinuerligt och vid behov justera priset inför varje nytt kvartal. Inför 2023 har KBAB tecknat ett portföljaktal med Karlstad Energi, vilket skapar stabilitet och prissäkrar oss mot de högsta topparna i elmarknaden.

Kriget i Ukraina har fört med sig konsekvenser för elförsörjningen i Sverige under 2022. Det har resulterat i höga elpriser och försämrade möjligheter att importera el när vi behöver det. På grund av den gällande energisituationen har EU beslutat att samtliga EU-länder ska under perioden 1 december 2022 till 31 mars 2023 sänka sin förbrukning under höglasstimmarna med 5% och rekommenderas att sänka den totala förbrukningen med 10%.

För att följa de rekommendationer och riktlinjer som stakats ut så har KBAB valt att stänga av de frånluftsvärmepumpar som är tekniskt möjliga att stänga av, utan att det ska ha en direkt påverkan på hyresgästerna. Genom åtgärden minskar KBAB sin elförbrukning med 400 000kwh per månad. För att bibehålla värmekomforten i lägenheterna så har KBAB ökat sin förbrukning av fjärrvärme. Denna ökning av fjärrvärme har gett positiva effekter för Karlstad Energi och större stabilitet till deras el-produktion, vilket bedöms förbättra el-läget i Karlstad att hantera en ev el-brist.

Eldningsförbud

Från 1 november 2022 införde KBAB eldningsförbud i samtliga våra lägenheter. Detta innebär att man inte längre får

myselda i våra bostäder. Åtgärden görs ur flera aspekter, dels ur ett miljöperspektiv då vedeldning i tätbebyggt område påverkar luftkvaliteten negativt och även skapar störningar med rök som tar sig in till grannar via tilluftsventiler. Våra fastigheter värms idag upp med andra värmekällor och vi bedömer därför att det inte längre är ekonomiskt försvarbart att renovera och underhålla kakelugnar och öppna spisar.

Fönsterbyte

Fönsterbytet på Gruvlyckan pågår och detta underhåll kommer att fortsätta under 2023.

Passagesystemet Aptus

Vi har fortsatt att förstärka skalskyddet i många av våra fastigheter under 2022 genom att installera passagesystemet Aptus.

Hissbyte

Hissbyte av våra skruvhissar på bland annat RUD har fortsatt under 2022 och byts ut löpande framöver.

Byter ut utebelysning

Vi har gjort en del byte av utebelysning och det är projekt som fortsätter även under 2023.

Elsäkerhet

På flera områden har vi under året underhållit elsäkerheten i våra fastigheter genom utbyte av elcentraler och installation av jordfelsbrytare.

Utbyggnad av bostadssystem

Vi har fortsatt bygga ut IMD och bostadssystemet till våra tvättstugor, under senare delen av 2022 var samtliga KBAB tvättstugor anslutna till bostadssystemet.

Re: sk i R. K. A. S. J. M. A. 10. 11. 11.

20220210241



Årsredovisning 2022 Karlensborgs Döptads AB

24

2022-02-10 10:24

Vår interna kvalitet

God ekonomisk hushållning är en förutsättning och restriktion för vår långsiktiga planering. Vår ekonomi ska vara i gott skick där öppenhet och tillgänglighet är vårt kännetecken. All vår verksamhet ska bedrivas med god kvalitet som ständigt förbättras. Kvalitetsperspektivet ska genomsyra allt vi gör och vara en viktig del i uppföljningen av våra mål. Samtidigt som bolaget ska försörja kommunen med boenden som möter karlstadsbornas behov ska verksamheten årligen uppnå resultatkravet från våra ägare som för 2022 är 2,5 % i relation till fastigheternas marknadsvärde.

Vårt nya hem

Under sista kvartalet 2022 flyttade vi in i vårt nya centralkontor som bygger på ett aktivitetsbaserat arbetssätt. Lokaler ger förutsättningar till ett nära samarbete mellan alla avdelningar och medarbetare både på centralkontoret och med övriga områdeskontor då

arbetsplatserna och mötesrum är till för alla. Miljön inbjuder till att arbeta så digitalt som möjligt för då plats att förvara fysiskt material är minimerat. Detta leder till en naturlig utveckling att digitalisera arbetssätt och utveckla systemlösningar. Alla våra mötesrum är utrustade med utrustning som underlättar digitala möten.

Fastighetssystemet Momentum

Den fortsatta utvecklingen av vårt fastighetssystem har under året resulterat i att bland annat nya Mina sidor vidareutvecklats. Vi ser att hyresgästerna anammat att lägga in felanmälan direkt i Mina sidor via websidan. Kommunikation med våra hyresgäster kan nu också ske via mall, sms och direkt på mina sidor via den nya meddelandetjänsten som under året är uppsatt. Hyresgäster har nu också utökad möjlighet att söka parkering i hela vårt bestånd istället för enbart i sitt bostadsområde. I samarbete med

Momentum som är vår systemleverantör så pågår utveckling av en kalenderfunktion för att kunna boka visningar och besiktningar direkt i vårt fastighetssystem framöver

Investerings- och underhållsplan

Förutsättningar för en underhållsplan med kvalitet är att fortsätta inventera våra tekniska komponenter i fastigheterna. Årets fokus har varit på inventering och besiktning av fastigheternas komponenter och vidare läggs tillsynsronering upp i systemet.

IT och digitaliseringsråd

Arbetet med att formalisera och kvalitetssäkra arbetet i vårt interna IT och digitaliseringsråd har pågått under året och fallit väl ut. En digitaliseringsplan håller på att arbetas fram i samråd med kommunens IT avdelning.



Årsredovisning 2022 Karlstads Bostads AB

Per Erik M. [Signature] S.O. [Signature] A. [Signature] M.

Ekonomi

Hyror

Hyresförhandlingen om 2022 års hyreshöjning slutade i ett beslut från Hyresmarknadskommittén som meddelades i slutet av mars. Beslutet innebär en höjning med 1,86% på helåret och 2,79% från och med 1 maj 2022. Studentlägenheter höjdes med 3,72% från 1 maj 2022 eftersom juni och juli är hyresfria. Förhandlingen avseende 2023 års hyror slutfördes under december 2022 och resulterade i en höjning mellan 3,6-4,0% från 1 februari 2023. Studentlägenheter höjs från samma datum med 4,9% då juni och juli är hyresfria.

Väsentliga händelser med ekonomisk påverkan under året på våra fastigheter

Stora ekonomiska påverkansfaktorer för våra fastigheter är energikostnader och ökade kostnader på grund av den höga inflationen som av olika orsaker skenat men där kriget i Ukraina har stor påverkan. Krigets effekter på leveranser av material och prisökningar påverkar både pågående nybyggnation och kalkyler för framtida nybyggnationer och underhåll. Det höga inflationsläget får stor påverkan då ökade räntor blir en följd och påverkar våra räntekostnader mer än tidigare prognoser.

Finansiering

KBAB bedömer att det framtida finansieringsbehovet kommer att stiga på grund av ökad nyproduktion. Till detta kommer att investeringar och kommande

de

underhållsbehov i befintliga fastigheter ska finansieras. Bolaget omfattas av kommunkoncernens finanspolicy och ingår i kommunens koncernkontosystem. Kreditramen omprövas årligen och uppgår till 1 900 000 tkr. På bokslutsdagen var 1 803 000 tkr utnyttjat av fastställd kreditram. Räntan var 2,70 procent. Räntebindningstid 0,95 år och kapitalbindningstid 1,48 år.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Förutsättningarna för verksamheten styrs av marknaden där Karlstads folkmängd fortsätter att öka. Efterfrågan på KBABs bostäder fortsätter att vara hög. Situationen på bostadsmarknaden i Karlstad gör att KBAB fokuserar på att fullfölja byggtakten i linje med våra mål och uppdrag. Dock följer KBAB läget på marknaden inför beslut av varje nytt byggprojekt då många aktörer har planer för byggande av nya hyresrätter. Det kan få till följd en förskjutning i tid gällande nyproduktion.

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. Det osäkra världsläget påverkar även tillgång på byggmaterial med prishöjningar som följd.

Ekonomiskt resultat

Ägaren fastställer ett årligt resultatkrav som för år 2022 är 2,5 procent i relation till fastigheternas marknadsvärde den 31 december 2021, vilket motsvarar 147 903 tkr exklusive nedskrivningar. Ägarernas resultatkrav uppfylls inte för året. Rörelseresultatet uppgår till 131 495 tkr inklusive kostnaden för projekten ny logotype och nytt kontor. Tar man hänsyn till dessa kostnader samt nedskrivning som skall exkluderas i resultatkravet så är resultatet 13 365 tkr sämre. Resultat efter finansiella poster uppgår till 111 848 (139 281) 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 3,75 och 5,25 procent. För bolagets hela fastighetsbestånd är den initiala direktavkastningen 4,53 procent.

72 22 11 AB

S.P. 00 11 11 11



Fastigheternas värde presenteras per stadsdel 2022-12-31

Belopp anges i tusental kronor.

Stadsdel	Antal bostäder	Bedömt värde (tkr)	Redovisat värde (tkr)	Differens (tkr)
Bellevue	143	67 549	30 250	37 299
Färjestad	121	60 473	13 700	46 773
Gruvlyckan	356	209 183	52 157	157 026
Herrhagen	407	595 573	389 607	205 966
Klara	61	83 471	35 167	48 304
Kronoparken	1 470	984 558	454 701	529 857
Kvarnberget	445	298 112	100 382	197 730
Norrstrand	632	532 619	139 447	393 172
Orrholmen	939	915 569	374 678	540 891
Rud	1 373	1 106 886	571 566	535 320
Sixbacken	468	433 558	144 159	289 399
Skåre	42	66 714	19 407	47 307
Sundsta	31	72 171	61 355	10 816
Tingvallastaden	119	149 883	38 320	111 563
Viken	501	535 301	176 856	358 445
Våxnäs	574	439 614	128 269	311 345
Väse	4	4 911	4 857	54
Örsholmen		7 332	560	6 772
Totalt	7 686	6 563 477	2 735 438	3 828 039

f

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Flerårsöversikt

Belopp anges i tusental kronor.

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	579 882	565 224	557 718	556 118
Rörelseresultat	131 495	147 823	148 747	148 465
Resultat efter finansiella poster	111 851	139 281	138 771	139 054
Balansomslutning	3 171 125	2 842 311	2 721 399	2 673 596
Sollditet (%)	36,9	39,3	38,0	35,6
Medelantal anställda	108	115	119	120

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 2022-01-01	62 000	127 483	793 778	111 764	1 095 025
<i>Resultatdisposition enligt årsstämma:</i>					
Utdelning				- 35 000	- 35 000
Balanseras i ny räkning			76 764	- 76 764	
Årets resultat				88 554	88 554
Eget kapital 2022-12-31	62 000	127 483	870 542	88 554	1 148 579

STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT OM VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserat resultat:	870 541 967,43
Årets resultat:	88 554 036,51
	<u>959 096 003,94</u>

Styrelsen föreslår att av redovisade vinstmedel, 959 096 003,94 kronor, ska en utdelning ske med 40 000 000 kronor till Karlstads Stadshus AB. Resterande vinstmedel, 919 096 003,94 kronor överförs i ny räkning.

STYRELSENS YTTRANDE

De föreslagna värdeöverföringarna i form av koncernbidrag på kontant tillskjutet kapital och utdelning reducerar bolagets sollditet till 37 procent. Sollditeten 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.

[Handwritten signatures and initials]

Resultaträkning

Belopp i tusental kronor	Not	2022	2021
NETTOOMSÄTTNING	7		
Hysesintäkter		556 024	540 749
Övriga förvaltningsintäkter		23 858	24 475
		<u>579 882</u>	<u>565 224</u>
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	3,4,5,6,8,9	- 271 977	- 244 342
Underhållskostnader		- 40 149	- 42 416
Fastighetsskatt		- 13 475	- 12 763
Tomträttsavgälder	9	- 21 238	- 19 486
		<u>- 346 839</u>	<u>- 319 007</u>
Driftnetto		233 043	246 217
Avskrivningar, nedskrivningar och utrangeringar	11	- 84 652	- 82 567
		<u>- 84 652</u>	<u>- 82 567</u>
Bruttoresultat		148 391	163 650
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5,10	- 16 873	- 15 794
Avskrivningar	11	- 23	- 33
		<u>- 16 896</u>	<u>- 15 827</u>
Rörelseresultat		131 495	147 823
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER	12		
Resultat från aktier och andelar i dotterbolag		-	65
Finansiella intäkter		38	32
Finansiella kostnader		- 19 682	- 8 639
		<u>- 19 644</u>	<u>- 8 542</u>
Resultat efter finansiella poster		111 851	139 281
Bokslutsdispositioner	13	- 4	1 314
		<u>- 4</u>	<u>1 314</u>
Resultat före skatt		111 847	140 595
Skatt på årets resultat	14	- 23 293	- 28 831
		<u>- 23 293</u>	<u>- 28 831</u>
Årets resultat		88 554	111 764

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Balansräkning

Belopp i tusental kronor	Not	2022	2021
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	15	2 769 628	2 518 197
Pågående byggnationer	16	337 172	272 291
Inventarier, verktyg och installationer	17	25 657	21 496
		<u>3 132 457</u>	<u>2 811 984</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Aktier och andelar hos intresseföretag	18	13 774	13 774
		<u>13 774</u>	<u>13 774</u>
Summa anläggningstillgångar		3 146 231	2 825 758
Omsättningstillgångar			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyses- och kundfordringar		1 890	2 045
Aktuell skattefordran		7 982	249
Övriga fordringar		1 487	1 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	13 468	12 802
		<u>24 827</u>	<u>16 415</u>
Kassa och bank		67	138
Summa omsättningstillgångar		24 894	16 553
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 171 125</u>	<u>2 842 311</u>

79/2022 SK i KL Sjöström AB K M

Belopp i tusental kronor	Not	2022	2021
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
BUNDET EGET KAPITAL			
Akciekapital	20	62 000	62 000
Reservfond		127 483	127 483
		<u>189 483</u>	<u>189 483</u>
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		870 542	793 778
Årets resultat		88 554	111 764
		<u>959 096</u>	<u>905 542</u>
Summa eget kapital		1 148 579	1 095 025
Obeskattade reserver			
Avskrivning över plan på inventarier	21	11 600	11 600
Ersättningsfond		14 236	14 645
		<u>25 836</u>	<u>26 245</u>
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	22	58 958	56 450
Övriga avsättningar	23	410	-
		<u>59 368</u>	<u>56 450</u>
Långfristiga skulder			
Utnyttjad kreditram koncernvalutakonto	24	1 803 145	1 519 751
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		56 697	71 729
Skuld till koncernföretag		24 265	21 617
Aktuell skatteskuld			375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	53 235	51 119
		<u>134 197</u>	<u>144 840</u>
SUMMA SKULDER		2 022 546	1 747 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 171 125	2 842 311

R

Kassaflödesanalys

Belopp / tusental kronor	Not	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		131 495	147 823
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	85 085	81 669
Erhållen ränta och utdelning		38	97
Betald ränta		- 19 682	- 8 639
Betald inkomstskatt		- 28 775	- 27 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		168 161	193 138
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		- 1 083	- 258
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		- 10 201	50 566
		- 11 284	50 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten		156 877	243 446
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering nyproduktion av fastighet		- 302 841	- 177 430
Investering om- och tillbyggnad av fastigheter		- 91 415	- 20 682
Investering förvärv av inventarier		- 10 891	- 4 615
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 405 147	- 202 727
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av koncernvalutakontot		283 394	- 10 692
Lämnat koncernbidrag		- 195	- 156
Utbetald utdelning		- 35 000	- 30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		248 199	- 40 848
Årets kassaflöde		- 71	- 129
Likvida medel vid årets början		138	267
Likvida medel per balansdagen		67	138
Specifikation likvida medel			
Kassa		11	27
Redovisningsmedel		56	111
		67	138

7/2 2023 0 11/11 11/11 11/11 11/11 11/11 11/11 11/11

NOT 1: REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Arsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1, *Arsredovisning och koncernredovisning (K3)*.

Bolaget har för räkenskapsår 2022 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 lease-tagaren. Övriga leasingavtal är operationella leasingavtal. Klassificering av leasingavtal görs vid leasingavtalets 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 förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

I företaget förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda 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. Företagets 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 balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar 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.

[Handwritten mark]

[Handwritten signatures and initials]

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.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Nyttjandeperiod (år)
Byggnaders komponenter	
Stomme och grund	80-120
Fasad	30-75
Yttertak	30-50
Hiss	30
Fönster	50
Installationer	35
Teknisk installation	15-20
Installation Fastighets IT	10
Standardhöjande kundval och tillval	30*
Stomkomplettering, inredning och övrigt	50
Markanläggningar	20
Byggnadsinventarier	20
Maskiner och inventarier	3-5

*Hyresgäst Anpassning-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.

R

Rg BK 0 AL SD 00 SA AP L A

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 varaktlig 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 omsättningsstillgångar 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 räntetäkt 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 effektränta. 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.

Eventuelltillgång

En eventuelltillgång 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. Eventuelltillgångar tas inte upp som tillgångar i balansräkningen.

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

h

2023 03 31 103452

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 nyttjandeliden 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

	2022	2021
Män	64	68
Kvinnor	44	47
	108	115

NOT 4: STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE**STYRELSEN***Styrelseledamöter inkl suppleanter*

Män	11	13
Kvinnor	5	5
	16	18

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ANDRA LEDANDE BEFATTNINGAR

Män	2	2
Kvinnor	5	5
	7	7

NOT 5: LÖNER, ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Löner och ersättningar till styrelsen och VD	1 924	1 953
Löner och ersättningar till övriga anställda	49 401	49 047
	51 325	51 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	24 039	23 793
Pensionskostnader för styrelsen och VD	574	517
Pensionskostnader för övriga anställda	4 971	5 531
	29 584	29 841
Totalt	80 909	80 841

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

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

	2022	2021
Hysesintäkter och övriga intäkter	0,15 %	0,15 %
Köpta tjänster, el, värme och renhållning	23,51 %	25,99 %

NOT 7: NETTOOMSÄTTNING**HYRESINTÄKTER**

Bostäder	509 204	497 668
Lokaler	35 872	34 318
Hysesrabatt bostäder och lokaler	- 540	- 745
Övriga objekt	21 970	16 288
	<u>566 506</u>	<u>547 529</u>

HYRESBORTFALL OCH EGNA LOKALER

Bostäder	- 4 702	- 2 325
Lokaler	- 3 280	- 3 552
Övriga objekt	- 2 500	- 903
	<u>- 10 482</u>	<u>- 6 780</u>

Summa hyresintäkter, hyresbortfall
och egna lokaler

556 024 540 749

ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

Ersättningar från hyresgäster	20 711	19 799
Övriga intäkter	3 147	4 676
	<u>23 858</u>	<u>24 475</u>

Nettoomsättning579 882 565 224**NOT 8: DRIFTKOSTNADER**

Reparationer	- 30 516	- 20 906
Fastighetsskötsel, köpta varor och tjänster	- 19 882	- 13 755
Fjärrvärme	- 47 150	- 44 568
Vatten	- 19 619	- 19 333
Elavgifter	- 32 719	- 25 564
Sopor och avfall	- 14 745	- 13 541
Hyresgästaktiviteter och hyressättningsavgift	- 1 546	- 1 521
Försäkringspremier	- 2 808	- 2 401
Fastighetsanknuten administration	- 30 625	- 29 869
Kommunikation i fastigheter	- 4 470	- 3 905
Hyreskostnader för externa hyresvärdar	-	- 1 379
Personalkostnader i fastighetsförvaltningen	- 42 872	- 42 599
Övriga driftkostnader	- 25 025	- 25 001
	<u>- 271 977</u>	<u>- 244 342</u>

79 12 11 16 5.0 11 11 11 11 11 11

**NOT 9: LEASING- OCH
ARRENDEAVGIFTER**

	2022	2021
OPERATIONELL LEASING		
Leasingavgifter periodens kostnad	-175	- 119
<i>Framtida minleaseavgifter förfaller enligt följande:</i>		
Inom 1 år	-187	- 93
Senare än 1 år men inom 5 år	-157	- 106
Senare än 5 år	-	-
	-344	- 199
ARRENDEAVGIFTER		
Arrendeavgifter innevarande period	-21 238	- 19 486
<i>Framtida arrendeavgifter förfaller enligt följande:</i>		
Inom 1 år	-22 389	- 21 463
Senare än 1 år men inom 5 år	-93 626	- 87 761
Senare än 5 år men inom 10 år	-117 553	- 109 702
	-233 568	- 218 926
Befintliga arrendeavtal beräknas förnyas löpande vid utgång.		

NOT 10: ERSÄTTNING TILL REVISORER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Biträde till lekmanrevision	- 40	- 62
Revisionsuppdraget	- 248	-330
Övriga tjänster	- 180	- 63
	- 468	- 455

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

INVENTARIER	- 4 324	-4 115
(varav administrationskostnader)	(-4)	(-14)
INSTALLATIONER PÅ FASTIGHETER	-2 405	-2 567
BYGGNADER OCH MARKANLÄGGNING		
Byggnader	-74 437	-72 822
(varav administrationskostnader)	(-19)	(- 20)
Förändring nedskrivningar	- 928	-
Utrangeringskostnader	-154	-751
Markanläggning	-2 427	- 2 346
	- 84 675	- 82 600
Planenliga avskrivningar fördelat		
Driftkostnader	-84 652	- 82 567
Administrationskostnader	- 23	-33
	-84 675	- 82 600

NOT 12: FINANSIELLA POSTER

	2022	2021
FINANSIELLA INTÄKTER		
Resultat av försäljning av aktier/andelar i dotterbolag	-	65
Övriga finansiella intäkter	38	32
Summa finansiella intäkter	<u>38</u>	<u>97</u>
FINANSIELLA KOSTNADER		
Räntor på fastighetslån	-19 602	-8 560
Övriga finansiella kostnader	-80	-79
Summa finansiella kostnader	<u>-19 682</u>	<u>-8 639</u>
Summa finansiella poster	<u>-19 644</u>	<u>-8 542</u>

NOT 13: BOKSLUTSDISPOSITIONER

Lämnade koncernbidrag	-413	- 195
Förändring av ersättningsfond	409	409
Förändring av överavskrivningar Inventarier	-	1 100
	<u>- 4</u>	<u>1 314</u>

NOT 14: SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Aktuell skatt	-20 786	-25 731
Uppskjuten skatt	- 2 507	- 3 100
	<u>-23 293</u>	<u>-28 831</u>
 Redovisat resultat före skatt	 111 848	 140 595
Skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	-23 041	- 28 963
Skatt enligt gällande skattesats, ändrad taxering	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-179	- 132
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	14
Skatteeffekt av justeringsposter	2 434	3 349
Skatteeffekt ej avdragsgill nedskrivning	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 421	- 3 100
Uppskjuten skatt avseende avsättningar	- 86	-
Redovisad skattkostnad	<u>-23 293</u>	<u>- 28 831</u>

R. G. H. i. B. S. e. (S) AS AB, K. A.

NOT 15: BYGGNADER OCH MARK	2022	2021
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärde	4 057 386	3 978 020
Utrangerade komponenter	- 4 690	-1 953
Under året gjorda omklassificeringar	-	-618
Nyanskaffningar	324 315	81 937
Utgående anskaffningsvärde	4 377 011	4 057 386
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 718 678	-1 647 059
Återförda avskrivningar på utrangerade komponenter	3 148	1 202
Under året gjorda omklassificeringar	-	158
Årets avskrivningar	- 74 437	-72 979
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 789 967	-1 718 678
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 461	-1 461
Årets nedskrivningar	- 1 003	-
Återförda gjorda nedskrivningar	1 461	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	- 1 003	- 1 461
Utgående redovisat värde byggnader	2 586 041	2 337 247
MARK		
Ingående anskaffningsvärde	152 514	152 514
Årets anskaffningar	160	-
Utgående redovisat värde mark	152 674	152 514
MARKANLÄGGNING		
Ingående anskaffningsvärde	108 942	106 362
Nyanskaffningar	4 902	2 580
Utgående anskaffningsvärde	113 844	108 942
Ingående ackumulerade avskrivningar	-80 505	-78 159
Årets avskrivningar	-2 427	-2 346
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 932	- 80 505
Utgående redovisat restvärde markanläggning	30 912	28 437
Totalt utgående redovisat värde byggnader och mark	2 769 627	2 518 198
Bedömt verkligt värde	6 563 728	5 916 109

TAXERINGSVÄRDE PÅ FASTIGHETER

Byggnader	4 221 507	3 725 091
Mark	1 656 065	1 847 996
	<u>5 877 572</u>	<u>5 573 087</u>

Skattemässigt restvärde

Fastigheternas bokförda värde överstiger skattemässigt restvärde med 277 440 (251 193) lkr.

	<u>2 339 513</u>	<u>2 099 846</u>
--	------------------	------------------

NOT 16: PÅGÅENDE BYGGNATIONER

Ingående anskaffningsvärde	272 291	157 323
Under året nedlagda kostnader	405 094	202 731
Under året genomförda omklassificeringar	- 340 213	-87 763
Utgående anskaffningsvärde	<u>337 172</u>	<u>272 291</u>

NOT 17: INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärde	111 458	118 949
Avyttringar och utrangeringar	-1 957	-11 356
Nyanskaffningar	10 891	3 995
Under året genomförda omklassificeringar	-	-130
Utgående anskaffningsvärde	<u>120 392</u>	<u>111 458</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-89 962	-94 635
Avyttringar och utrangeringar	1 957	11 356
Årets avskrivningar	-6 730	-6 729
Under året genomförda omklassificeringar	-	46
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-94 735</u>	<u>-89 962</u>
Utgående redovisat värde	<u>25 657</u>	<u>21 496</u>

NOT 18: AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Ingående anskaffningsvärde	13 774	13 774
Aktieägartillskott Tullhomsvikens Parkerings AB	-	-
Likvidation SABO Byggnadsförsäkringsaktiebolag	-	-
Summa aktier och andelar i Intresseföretag	<u>13 774</u>	<u>13 774</u>

Tullhomsvikens Parkerings AB	Org. Nr 559181-8769	Säte Solna	Kapitelandel 25%
------------------------------	-------------------------------	----------------------	----------------------------

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

	2022	2021
NOT 19: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Kundfaktureriing 2023 avseende händelser 2022	3 414	3 047
Fastighetsförsäkring - Protector Försäkring	2 590	2 842
Tomträttsavgälder, kvartal 1 - Karlstads kommun	5 419	5 413
Övriga poster	2 045	1 500
Summa	13 468	12 802

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	11 600	11 600
Förändring ersättningsfond	14 236	14 645
Summa obeskattade reserver	25 836	26 245
Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver uppgår till	5 322	5 406

NOT 22: UPPSKJUTNA SKATTER

Uppskjutna skattefordringar		
Balans- och underhållslåneposter, ändrad taxering	-854	-940
Avsättningar	-854	-940
Uppskjutna skatteskulder		
Skatteeffekt markförvärv via fusion	5 592	5 592
Skattepliktiga temporära skillnader, byggnader	54 220	51 799
	59 812	57 391
Utgående redovisat värde	58 958	56 451

[Handwritten signatures and initials]

	2022	2021
NOT 23: ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR		
Avsättning löner	<u>410</u>	<u>-</u>

NOT 24: LÅNGFRISTIGA SKULDER

Utnyttjad kreditram koncernvalutakontot	<u>1 803 145</u>	<u>1 519 751</u>
Beviljad Internkredit i koncernkontosystemet	1 900 000	1 725 000

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

NOT 25: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Förskottsbetalda hyror	42 965	40 668
Löneskulder	4 814	5 353
Löneskatt	1 327	1 303
Premiebestämd ålderspension	2 528	2 622
Övriga poster	1 601	1 172
	<u>53 235</u>	<u>51 119</u>

NOT 26: JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	83 593	81 850
Förändring nedskrivning byggnader	928	-
Utrangeringar	154	751
Förändring avsättningar	410	-932
	<u>85 085</u>	<u>81 669</u>

NOT 27: RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står vinstmedel på sammanlagt 959 096 003,94 kronor.
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt nedan:

Utdelning till aktieägare	40 000 000,00
Balanseras i ny räkning	919 096 003,94
	<u>959 096 003,94</u>

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

NOT 28: EVENTUALTILLGÅNGAR**2022****2021****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.

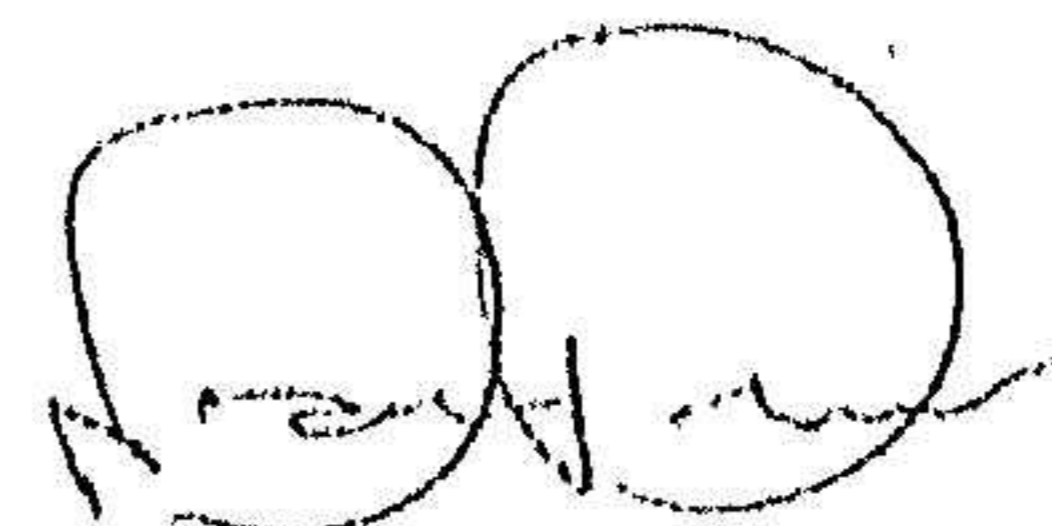
Premier som betalats med överskott	778	-
Uttag ur överskottsfonden		-
Kapital från överskottsfonden som finansierat Indexeringen	171	808
- engångspremie för årets värdesäkring av pensionsförmånerna	351	
Värdesäkringskostnad	- 1 300	
Utgående kapital överskottsfond per balansdagen	<u>-</u>	<u>147</u>

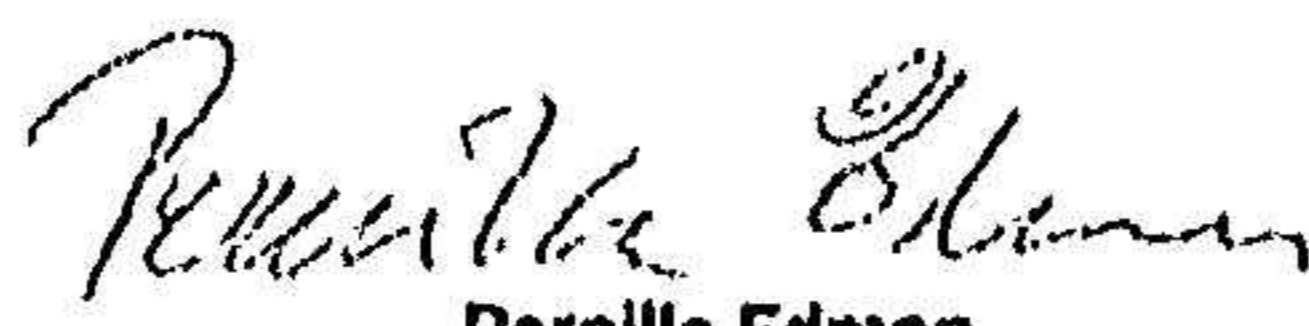
NOT 29: VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

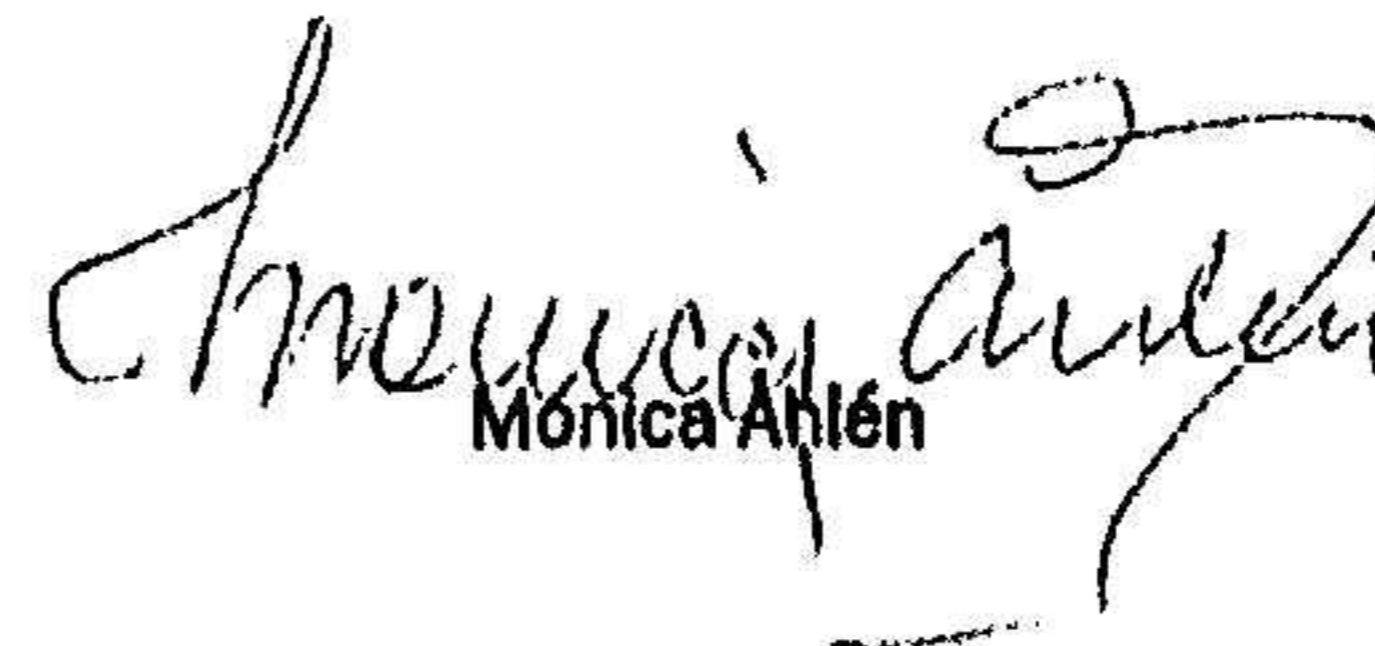
Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.


Andreas Pettersson
ordförande

KARLSTAD DEN 23 FEBRUARI 2023



Magnus Tuneld



Pernilla Edman
förste vice ordförande


Monica Ahlén


Rickard Axinger
andre vice ordförande


Madelene Danleisen Gustavsson
arbetstagarrepresentant

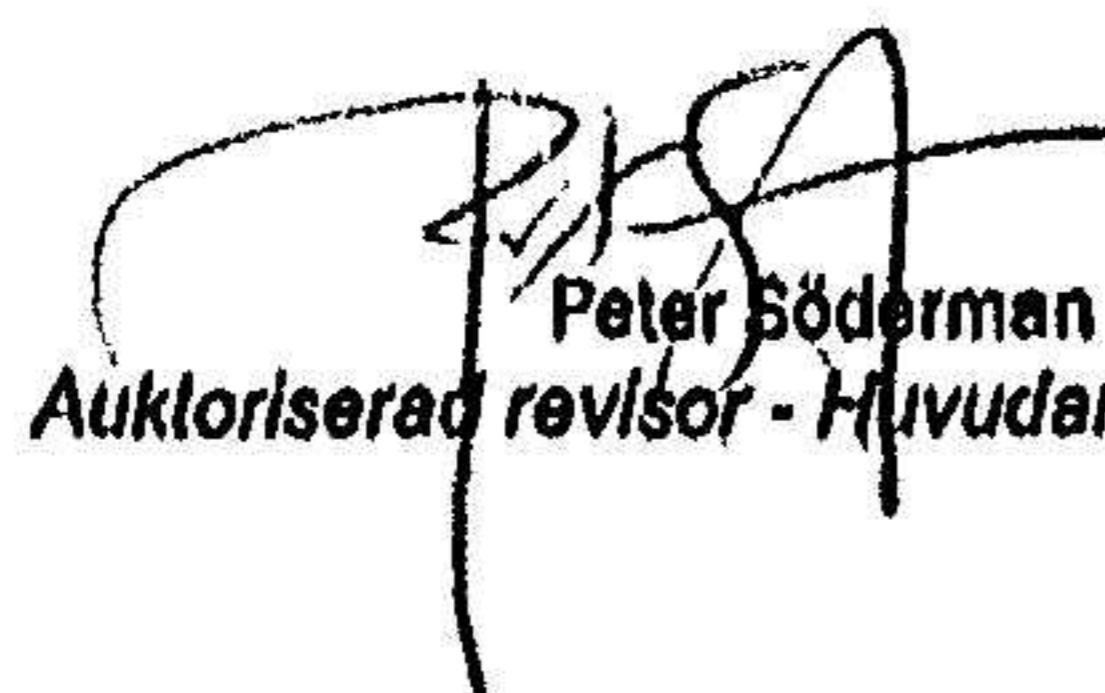

Ove Ekman


Mathias Casserlund


Staffan Åberg
arbetstagarrepresentant


Carin Skerfman
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 mars 2023


Peter Söderman
Auktoriserad revisor - Huvudansvarig revisor


Peter Ek
Auktoriserad revisor

2023033103462

Till bolagsstämman i Karlstads Bostadsaktiebolag,
organisationsnummer 556041-7916

Revisionsberättelse*

Handwritten signatures and initials:
P. H. i. A. S/O. A. A. A.

Per Erik i AB S.G. AB u. M.

Nyckeltal

Belopp anges i tusental kronor.

RESULTATRÄKNING	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	509 204	497 668	493 754	491 141	486 615
Hysesintäkter lokaler	35 872	34 318	34 516	35 833	37 223
Hysesintäkter bilplatser	21 970	16 288	15 499	13 874	12 941
Hysesintäkter totalt	566 506	547 529	543 027	540 036	536 069
Underhållskostnader	40 149	42 416	52 308	48 145	49 675
Underhåll aktiverat enl. K3		5 770	618	405	18 608
Driftkostnader	271 977	244 342	229 167	246 283	242 865
Fastighetsskatt	13 475	12 763	12 636	11 739	11 488
Tomträttsavgälder	21 238	19 486	15 361	14 069	11 791
Avskrivningar, nedskrivningar och utrangeringar	84 652	82 567	83 554	71 398	88 287
Centrala administrations- kostnader inkl. avskrivningar	16 873	15 827	15 945	16 019	16 100
Rörelseresultat	131 495	147 823	148 747	148 465	131 838
Rörelseresultat/totalt kapital i %	4,1	5,2	5,5	5,6	5,0
Finansnetto	8 542	9 976	9 411	15 027	19 164
Resultat efter finansnetto	111 851	138 771	139 054	146 865	117 630

BALANSRÄKNING

Omsättningstillgångar	24 894	16 553	15 771	13 491	31 521
Byggnader och mark	2 769 628	2 518 197	2 510 217	2 542 799	2 519 195
Summa tillgångar	3 171 125	2 842 311	2 721 399	2 673 596	2 640 516
Kortfristiga skulder	134 197	144 840	95 660	93 354	132 710
Långfristiga skulder	1 803 145	1 519 751	1 530 442	1 571 309	1 604 890
Obeskattade reserver	25 836	26 836	27 754	28 862	29 271
Eget kapital	1 148 579	1 095 025	1 013 261	928 548	826 889
Kassalikviditet i %	18,6	11,4	16,5	14,5	23,8

FINANSIERING

Räntor fastighetslån	19 602	8 560	10 059	9 425	8 539
Ränteläkningsgrad (rörelseresultat)	6,7	17,3	14,9	15,8	10,3
Finansiella intäkter	97,0	97	142	33	23 613
Sollditet i %	36,9	39,3	38,0	35,6	32,2
Ränteläkningsgrad (driftnetto)	11,9	28,8	24,7	25,0	30,5
Skuldsättningsgrad ggr	1,7	1,5	1,6	1,7	2,0

FASTIGHETER

Antal lägenheter	7 686	7 565	7 534	7 534	7 503
Lägenhetsyta	489 571	482 969	481 179	481 179	479 535
Lägenhetsyta i genomsnitt	63,0	63,8	63,9	63,9	63,9
Lokalyta kvm	39 190	37 409	38 555	38 924	39 125
Fastighetsinvesteringar	394 094	197 664	125 290	67 733	88 801

[Handwritten signatures and initials]

PERSONAL	2022	2021	2020	2019	2018
Antal anställda	113	120	119	120	122
Löner och arvoden totalt	51 325	51 000	51 626	50 801	49 740
LÖNSAMHET					
Direktavkastning tot kapital %	7,3	8,7	9,1	8,8	9,0
Räntabilitet på eget kapital %	9,6	12,5	13,4	14,6	17,3
FÖRVALTNING					
Hysesbortfall i % bostäder	0,9	0,5	0,6	0,6	0,5
Underhållskostnader kr/m ² (lgh + lok.yta)	75,9	82	101	93	96
Underhåll aktiverat kr/m ² enl. K3	-	11	1	1	36
Driftnetto	233 043	246 217	248 246	235 882	237 225

Definitioner

Fastigheter

LÄGENHETSUTA/LOKALYTA
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 administrationskostnader.

Lönsamhet

DIREKTAVKASTNING TOTALT KAPITAL
Driftnetto delat med summa tillgångar.

RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter finansnetto delat med eget kapital plus obeskattade reserver.



0 20 21 26 57 17. 10 2 11



72 0x m H 52 84 10 11

Sammanställning per 31 december 2022

Fastighetsbeståndet

KSB	BAB	Fastighetsbeteckning	Färdigtillvägskår	Vårdeår	Stadsdel	1 rek	2 rek	3 rek	4 rek	5 rek >	Bostäder
0100	1	Fenix 13	2020	2020	Sundslå	9	7	10	5		31
0200	2	Arkloken 4	1970 (2018)	1970	Norrstrand		4	2		2	8
0301	3	Häradshövdingen 5	1946 (2009)	1954	Norrstrand		8				8
0302	3	Häradshövdingen 6	1946 (2009)	1956	Norrstrand		8				8
0303	3	Häradshövdingen 7	1946 (2009)	1951	Norrstrand		8				8
0400	4	Mörsaren 12	1950 (2008)	1950	Bellevue	10	43	9	3		65
0501	5	Enen 10	1952 (1998)	1979	Kvarnberget	18	15	37	12	4	86
0502	5	Kvarnen 9	1952 (1986)	1960	Kvarnberget	13	26				39
0600	6	Staren 18	1968 (2018)	1968	Klara	20	8	9	5	3	45
0701	7	Blåslippan 1	1968 (2014)	1968	Kvarnberget	18	8	24			48
0702	7	Blåslippan 1	1948 (1988)	1979	Kvarnberget	24	12	12	6		54
0703	7	Blåslippan 2	1948 (1988)	1978	Kvarnberget	8	6	6		6	24
0704	7	Blåslippan 3	1948 (2014)	1978	Kvarnberget	13	2	24			39
0800	8	Klippan 45	1954 (1999)	1999	Kvarnberget	3	37	12	6		58
0900	9	Thor 3	1952 (2002)	2002	Hornhagen	3			7	4	14
1000	10	Geväret 2	1952 (2008)	1952	Bellevue	2	17	8			27
1100	11	Haubitsen 8	1952 (2008)	1952	Bellevue	7	19	7			33
1200	12	Järven 30	1955 (1985)	1955	Hornhagen	12	21	3	3		39
1400	14	Hussvalen 1	1955 (1989)	1955	Färjestad	11	22	22			55
1500	15	Ladusvalen 1	1956 (1989)	1956	Färjestad	13	26	27			66
1600	16	Våvaren 14	1958 (1989 - 2000)	1985	Norrstrand		21	15	9		45
1700	17	Vänernspan 3	2022	2022	Tullholmen	17	58	52	7		132
1800	18	Djälken 4	1959 (1990 - 1992)	1977	Sjöbacken	10	65	39	25		139
1900	19	Klippan 46	1967 (2016)	1976	Kvarnberget		5		12		17
2200	22	Storken 2	1997	1997	Hornhagen	10	39	18	17	1	85
2300	23	Blåsten 7	1975 (1988)	1982/1985/1986	Örsholmen						
2400	24	Plankan 3	1961 (1993-1994)	1961	Sjöbacken	24	78	73	1		176
2500	25	Muraren 8	1961 (2000)	2000	Kvarnberget		8	18	8		34
2600	26	Trädgården	1968	1968	Viken		23	4			27
2701	27	Rytaren 18	1963 (2001)	1983	Viken	3	9	48	9	6	75
2702	27	Törnan 10	1962 (2014)	1962	Viken	64	38	38			138
2800	28	Staren 17	1897, 1930 (2018)	1930	Klara	6	1	4	3	2	16
2900	29	Viklövern 1			Östra Jakobsberg	mark					
3000	30	Blodlövern 1			Östra Jakobsberg	hybyggnation					
3101	31	Guldet 1	1962 (2004-2005)	1988	Gruvlycken	28	30	63	17	3	129
3102	31	Guldet 2	1964 (2004-2005)	1988	Gruvlycken	9	17	63	12	3	104
3200	32	Sivret 8 (affärscentrum)	1965	1965	Gruvlycken						
3300	33	Sivret 5	1964-65 (2006-2007)	1987	Gruvlycken	20	31	51	17	4	123
3400	34	Pannan 1	2016	2016	Sjöbacken		21	23			44
3500	35	Plinten 4	1966 (1995-1998)	1966	Våxnäs	48	27	162	51		288
3600	36	Plinten 2	1966-67 (1999-2000)	1966	Våxnäs	76	43	103		22	246
3600	36	Plinten 1	2016	2016	Våxnäs		22	18			40
3900	39	Sivret 9	1966	1966	Gruvlycken						
4000	40	Seglet 4	1966-67 (1994-1996)	1967	Örsholmen	220	158	288	44	6	714
4200	42	Seglet 1	1966	1966	Örsholmen						
4201	42	Seglet 1 (bostäder)	2007	2007	Örsholmen		22	22			44
4400	44	Masten 2	2011-2012	2011	Örsholmen	4	35	50	32	6	127
4500	45	Ponlonen 1	2013	2013	Örsholmen			12			12
4800	48	Seglet 3	1967 (1995)	1967	Örsholmen					42	42

Yta	Medelt	Lokaler inkl förråd		V-garage		K/O garage		P-platser	Energiprestanda (A-temp)
		Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Antal		
1790	57,7							11	73
662	82,8	4	657			8			109
424	53,0	2	31						63
424	53,0							9	93
424	53,0	2	39					11	64
3 684	58,7	10	217	5	93			49	92
5 455	63,4	1	65	8	163				131
1 777	45,8			3	49				110
3 211	71,4	6	331	3	58	57			109
2 436	50,6	8	513					4	131
2 828	62,4	4	230	4	68			25	141
1 392	58,0	2	264						129
2 327	59,7	4	145					11	131
3 581	61,7	2	14	7	164				95
1 212	66,6	1	34					6	120
1 593	59,1	1	61	4	60				91
1 646	49,9	2	33	4	60				49
2 009	51,5	2	249	3	53			1	123
3 311	60,2	1	39	19	353			37	122
3 960	60,0	1	11	15	269			5	113
3 216	71,5			21	362			14	83
8 028	60,8	4	695						
9 121	65,6	5	381	23	391			14	76
1 544	90,8					64		27	128
5 235	61,6			8	90			19	83
		1	1 100						242
10 834	61,6	6	62	23	395			64	76
2 539	74,7	2	22	3	69			19	80
1 566	50,1								30
5 633	75,1	1	40					48	91
7 232	52,4	8	667					61	97
1 433	89,6	1	120					2	104
8 986	69,7	36	464	1	21			43	112
7 689	73,9	24	312					64	99
		4	303					11	137
8 734	71,0	25	156					115	104
2 671	58,4							71	61
21 420	74,4	98	2 088	46	759	71		415	127
16 105	65,5	43	768						147
2 396	59,9							2	56
		1	243						182
45 310	63,5	21	160			566			100
		7	1226						82
2 643	60,1								51
9 610	75,7	17	101			5		112	59
944	78,7								48
6 930	141,2								121

Re: Av: KA 50. 1/1/2022 AP 6/11

>> Forts. Fastighetsbeståndet

KSB	BAB	Fastighetsbeteckning	Färdigställningsår	Vårdeår	Stadsdel	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok >	Bostäder
4700	47	Kymmen 1	1983 (2014)	1983	Rud		19	4			23
4701	47	Kymmen 1 (servicehus)	1983	1983	Rud	2	35	8			45
4801	48	Lysen 1	2016	2016	Rud		21	23			44
4801	49	Rolnen 5 (Byggenhet 1)	1969 (2016)	1980	Rud	90	83	51	23	3	250
4802	49	Rolnen 5 (Byggenhet 2)	1970 (2012)	1980	Rud	61	74	70	27	9	241
4903	49	Rolnen 5 (Byggenhet 3)	1971 (2012)	1981	Rud	64	59	51	30		204
4904	49	Mangen 1	1971 (2014)	1988	Rud	38	39	37	55		169
5000	50	Brobyggaren 11, Mekanisten 12	1974-75 (2017)	1990	Norrsvand	21	17	6	6	1	51
5100	51	Björnparken 1	2018	2018	Rud		21	23			44
5401	54	Åkaren 1	1977 (1990)	1982	Hagaborg	27	77	58	32		192
5402	54	Vakten 15	1978 (1990)	1981	Hagaborg	8	32	21	11		72
5500	55	Åkaren 2 bostäder	1977-78 (1990)	1979	Hagaborg	9	31	20	10		67
5501	55	Åkaren 2 (servicehus)	1977-78	1979	Hagaborg	6	58				62
5503	57	Gula Huset			Hagaborg						
5504	55	Åkaren 2, bostäder, Lgh Hus A	Nybyggnation		Hagaborg						
5505	55	Åkaren 2, förskola, Hus B	Nybyggnation		Hagaborg						
5506	55	Åkaren 2, bostäder, Lgh Hus B	Nybyggnation		Hagaborg						
5800	58	Kronkursen 2	1977-78	1977	Kronoparken	40	110	30	24		204
5801	58	Kronkursen 2	1978 (2019)	2019	Kronoparken		38	12			48
5801	59	Kronlekl 1	1980	1980	Kronoparken		18	26	12		56
5902	59	Kronokassören 1	1980	1980	Kronoparken		24	36	20		80
5903	59	Kronhuset 1	1980	1980	Kronoparken		10	20	4	10	44
6000	60	Vakten 16	1982 (2015)	1984	Hagaborg		32	10			42
6001	60	Snickaren 12	1982	1982	Hagaborg	8	24				32
6100	61	Norra Hyn 1 mfl	1991	1991	Långläppen	17	114	152	27	20	330
6200	62	Palästen 1	1984	1984	Sixbacken		13	17	4		34
6201	62	Palästen 1 (servicehus)	1994	1994	Sixbacken	7	58	10			75
6300	63	Gräpen 13	1984	1984	Tingvallsleden	13	72	22	12		119
6500	65	Järpen 16	1988	1988	Viken	19	74	61	8	3	165
6601	64	Nya Järpen 16	2005	2005	Viken	3	38	20	11	1	76
6601	66	Lärkrådet 4	1989 (2016)	1982	Kvarnberget	4	2	12			18
6602	66	Lärkrådet 5	1985 (2016)	1993	Kvarnberget	5		6			11
6700	67	Lodjvat 25	1955 (1988)	1988	Herrhagen	22	16	10			48
6800	68	Svarvaren 7	1948 (1986)	1986	Norrsvand		18				18
6901	69	Notarien 1	1944 (1986)	1986	Norrsvand		8				8
6902	69	Notarien 5, Vårdbyggnad	1944 (1998)	1986	Norrstrand						
6903	69	Notarien 6	1944 (1988)	1986	Norrstrand		8				8
7000	70	Snäppen 13	1932 (2000)	2000	Viken	10	13				24
7100	71	Mörseren 8	1988	1988	Bellvue	4	8	6			18
7200	72	Hybelejen 16	1990	1990	Herrhagen	33	21	30	5		90
7300	73	O. Torp 1.41 (servicehus)	1986, 1988	1988	Skåre	13	29				42
7400	74	Klippan 48	1987	1987	Kvarnberget	5	6	6			18
7700	77	Mandofnen 2 och 3	1992-1994	1992-94	Frödingshöjd	20	184	58	38	2	310
7701	81	Mandofnen 3 (studentbostäder)	1993	1994	Frödingshöjd	87					87
7800	78	Sliten (stuga)	1989	1989							
7900	79	Gunnern 3	1991	1991	Rud	5	14	4			23
7901	79	Gunnern 3 (serviceboende)	1991	1991	Rud						
8000	80	Kronoparksbadet	1993 (2020)		Kronoparken						
8200	82	Mandofnen 4	1993	1994	Frödingshöjd						
8300	83	Kronkolonin 3	2003	2003	Kronoparken	82					82
8600	86	Kronbjergaren 4	1974 (2000)	2000	Kronoparken	49	2	8			59
8700	87	Flygeln 1	1996	1996	Campus	115					115
8800	88	Kornellen 1	1996	1996	Campus	171					172
8900	89	Körinellen 1	1997	1997	Campus	174					174
9000	90	Fibjelen 1	2014	2014	Campus	6	44				50
9100	01	Väse-Lunden	2022	2022	Väse		4				4
						1 958	2 603	2 288	670	163	7 686

2023033103473

		Lokaler inkl förråd		V-garage		K/D garage		P-platser	Energiprestanda (A-temp)
Yta	Medelyta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Antal	Totalt kWh/m²	
1401	60,9							105	
2710	60,2	2	1651					136	
2594	59,0						40	58	
16628	68,5	33	457			11	117	93	
17696	73,4	54	1328			17	285	88	
14438	70,8	23	283			22	127	98	
12936	76,5	31	651			14	165	116	
3427	67,2	5	734				58	129	
2571	58,4						32	59	
13823	72,0	14	69			40	199	97	
5193	72,1	7	29					68	
4788	71,5	6	24					132	
3713	58,9	6	1650				5	128	
		1	50						
13378	65,6	11	295	2	68		90	134	
2873	65,7						56	154	
4543	81,1	1	26			40	35	135	
6550	81,9	1	28			53	45	133	
4231	98,2	1	26			30	23	134	
2696	64,2	2	602			16	20	122	
1830	67,2					10		123	
28104	79,1	26	671			101	289	129	
2449	72,0							89	
4230	58,4	3	3198				42	101	
7972	87,0	19	3035					118	
12326	74,7	23	236				98	84	
4995	68,0	6	224			7	23	71	
1241	68,9					15	3	114	
568	61,6			4	58		1	115	
2448	61,0	4	188				19	111	
892	65,1						3	107	
422	52,8	2	43					124	
		1	692					121	
422	52,8	1	34					131	
1213	52,5	2	47					83	
1199	68,8	2	18				1	50	
5998	67,6	4	1338			83	64	62	
2366	58,3	8	2999				21	142	
1065	61,6							79	
22462	74,1	37	393				364	86	
2042	23,5							154	
								207	
1400	60,9	1	213					144	
						46	3892	144	
								217	
		2	1060					138	
1938	23,9	1	58					67	
2051	38,8							150	
2729	23,7							121	
4085	23,8							124	
4072	23,5							112	
2515	60,3	5	545					82	
211	62,8								
490162	63	708	39190	205	3599	1248	3564	113	

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

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 2022 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 8-19. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 7-44 i detta dokument.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 8-19. 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 45-55. 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.

[Handwritten mark]

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.

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 2022 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 revisionssed 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.

[Handwritten signature]

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
- 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 8-19 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av 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 hållbarhetsrapport har upprättats.





Karlstad den 8 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Peter Söderman
Auktoriserad revisor


Peter Ek
Auktoriserad revisor

2023033103477