

Årsredovisning

Karlstads Bostads AB

556041-7916

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

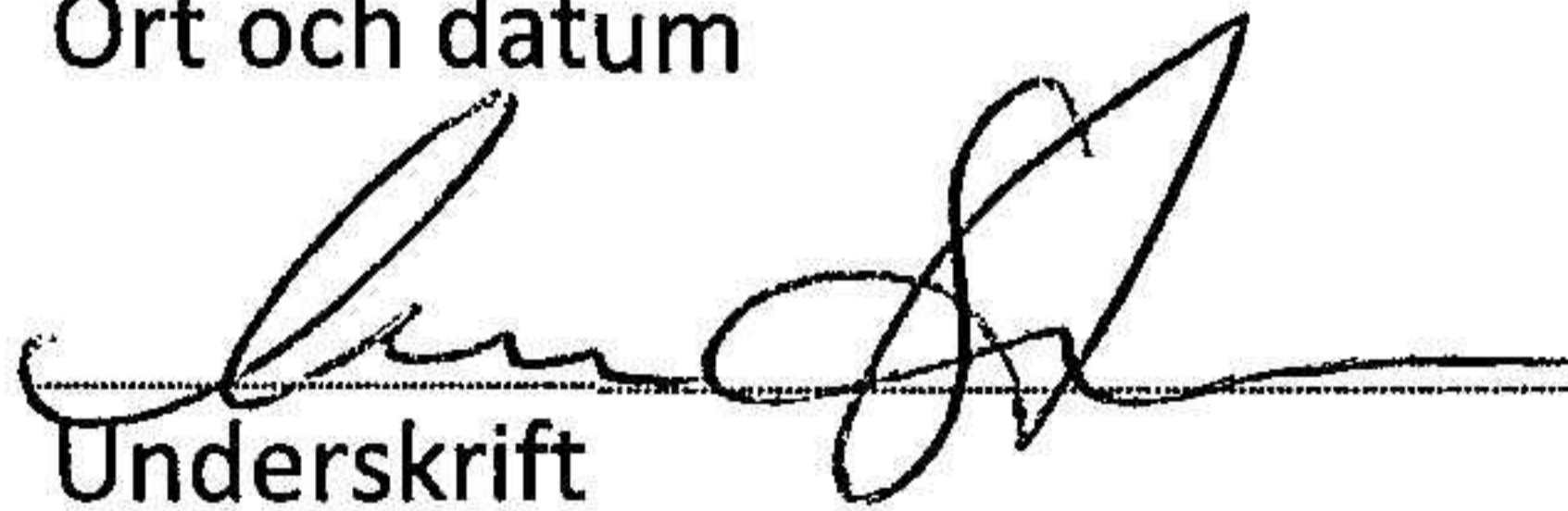
Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör Carin Skarman i **Karlstads Bostads AB** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma **den 21 mars 2024**. 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 22 mars 2024

Ort och datum



Underskrift

Carin Skarman

Namnförtydligande

728601040109824

Årsredovisning

2023

Jag intygar att denna
kopia stämmer med
originalet.

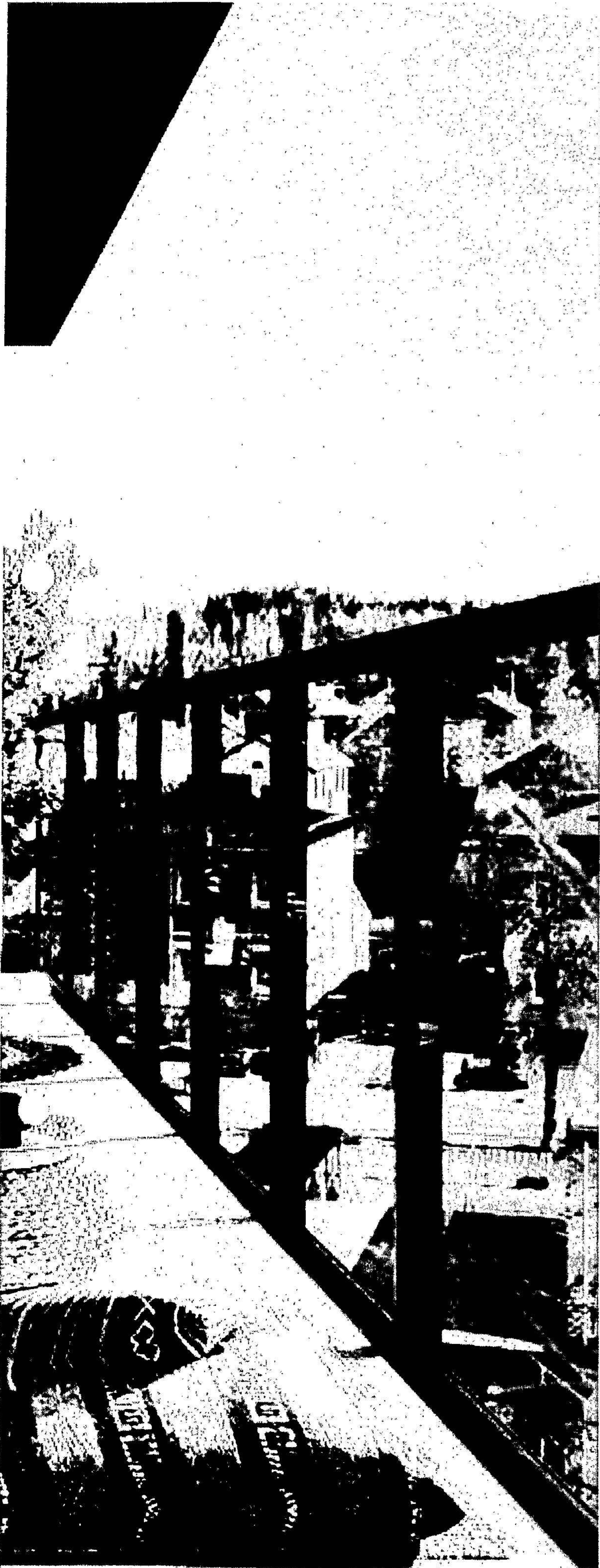
[Signature]



Karlstads Bostads AB äger och förvaltar drygt 7 800 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 ett av våra nya hus på Hagaborg. Av de 78 lägenheterna färdigställdes 29 stycken under året. Resterande lägenheter färdigställs under april 2024.

P. R. O. K. A. M. O. T. O. W. K. A. R. L. S. T. A. D. S. B. O. S. T. A. D. S. A. B.



Innehåll

4	VD har ordet
5	Kort om KBAB
6	Styrelseordförande om året som gått
7	Förvaltningsberättelse
8	Hållbarhetsrapport
10	- <i>Personal</i>
11	- <i>Respekt för mänskliga rättigheter</i>
14	- <i>Sociala förhållanden</i>
18	- <i>Motverkande av korruption</i>
19	- <i>Miljö</i>
22	Nybyggnation
24	Vår förvaltning
27	Intern kvalitet
28	Ekonomi
31	Resultaträkning
32	Balansräkning
34	Kassaflödesanalys
35	Noter
49	Nyckeltal
52	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



2023 - ett händelserikt år

Vi har lagt 2023 bakom oss, och det har blivit dags att summera året som gått.

Inför det nya året hade vi förberett oss för utmaningar såsom hög inflation, ökade kostnader för energi, stigande räntor, skenande byggpriser och en orolig omvärld med ett fortsatt pågående krig i Europa. Tack vare goda förberedelser och ett hårt arbete kan jag nu summera ytterligare ett bra år för bolaget trots att det har varit ett utmanande år på många sätt. Kanske det mest utmanande under mina åtta år som VD.

Många stora frågor rör sig på agendan; Klimatförändringar och hållbarhet, digitalisering och teknologisk utveckling och en åldrande befolkning för att nämna några.

Att fortsätta arbeta mot en hållbar och klimatneutral framtid är en självklarhet, med teknologiska framsteg och digitalisering kommer många möjligheter, men även utmaningar när det gäller att skydda information, förebygga cyberattacker och främja digital kompetens hos oss som medarbetare såväl som våra kunder.

Sveriges åldrande befolkning innebär utmaningar för oss som bostadsbolag, hur skapar vi ett fungerande, tryggt boende hos den allt äldre befolkningen.

En av de viktigaste framgångsfaktorerna under det oroliga året har varit just möjligheten att erbjuda trygga och hållbara bostäder. KBAB har fortsatt satsa på underhåll och renovering av befintliga fastigheter men även genom att investera i grönområden, lekplatser och gemensamma utrymmen. På det sättet skapar vi trivsamma miljöer som inbjuder till möten. Genom samarbeten med andra förvaltningar, förenings- och näringslivet har vi kunnat erbjuda samvaro och många trygghetskapande aktiviteter.

Under 2023 har KBAB även fortsatt att investera i nyproduktion, både bostäder och lokaler i form av en ny förskola.

Vi har fortsatt säkra upp bemanningen både med teknisk kompetens såväl som inom stödfunktioner.

Vi har haft anledning att fira framgångar och årsdagar, genomfört projekt som ökat och förbättrat våra digitala tjänster och inte minst, träffat många av våra hyresgäster i genomförda hyresgästaktiviteter.

Jag vill tacka medarbetare, styrelse, ägare och andra samarbetspartners för alltid ett lika gott engagemang och samarbete!

Carin Skarman

VD Karlstads Bostads AB

B) 5% TRC RHA MD RW KWR MZ

Kort om KBAB 2023

Soliditet:
35%

1,4%
Vakansgrad bostäder.

Antal förmedlade
lägenhetskontrakt
via bostadskön:

990

37 Återtagna lägenheter
från olovlig andra-
handsuthyrning.

Antal lägenheter:
7 817 st

Vi investerar för
250
miljoner kronor.

Antal lokaler:
191 st

1 623
kundaktiviteter
under året.

Vi reparerar och
underhåller våra
fastigheter för
91
miljoner.

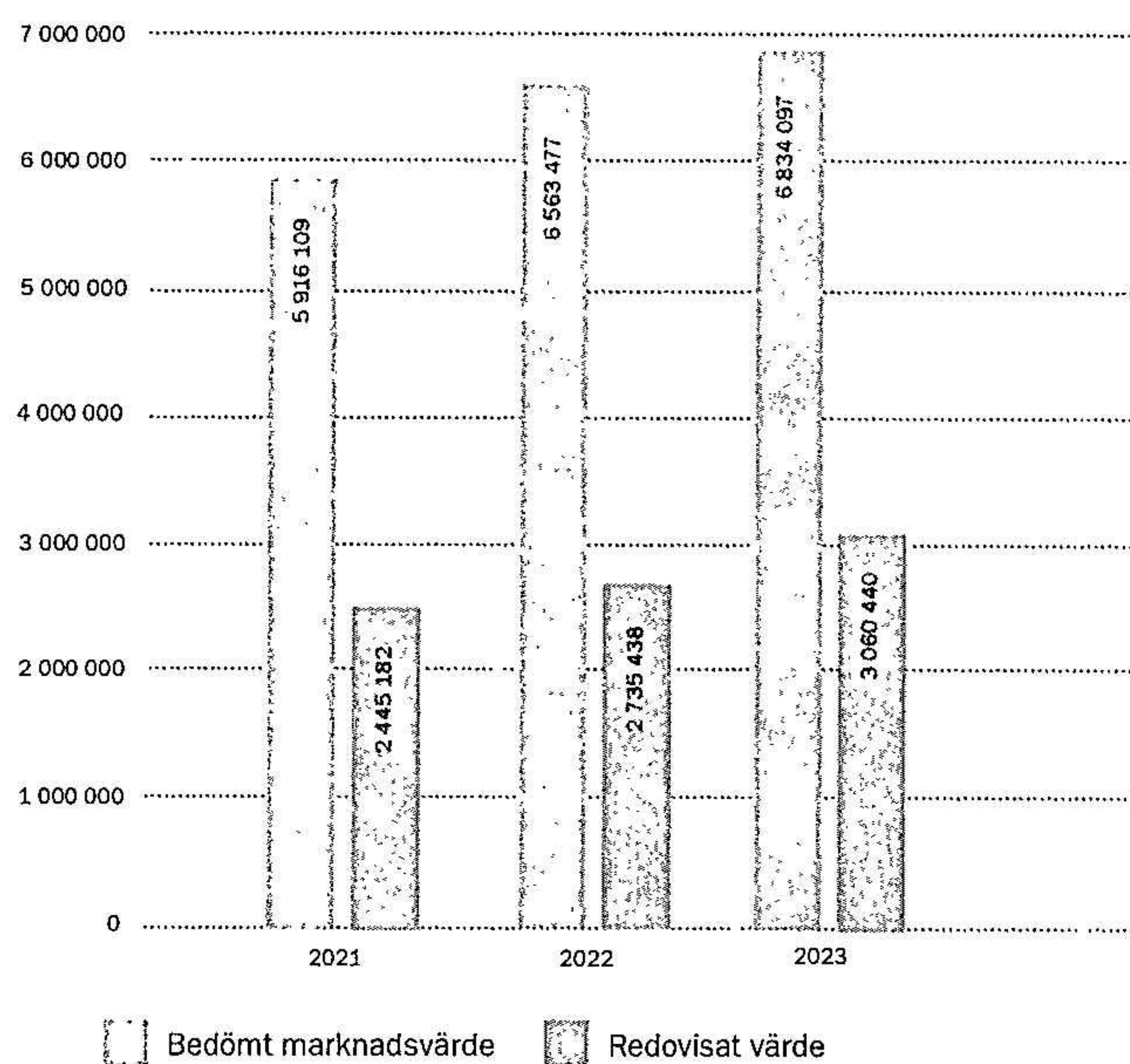
Snittid i kö för en lägenhet:

4,2 år

Andel digitalt signerade
lägenhetsavtal:

95 %

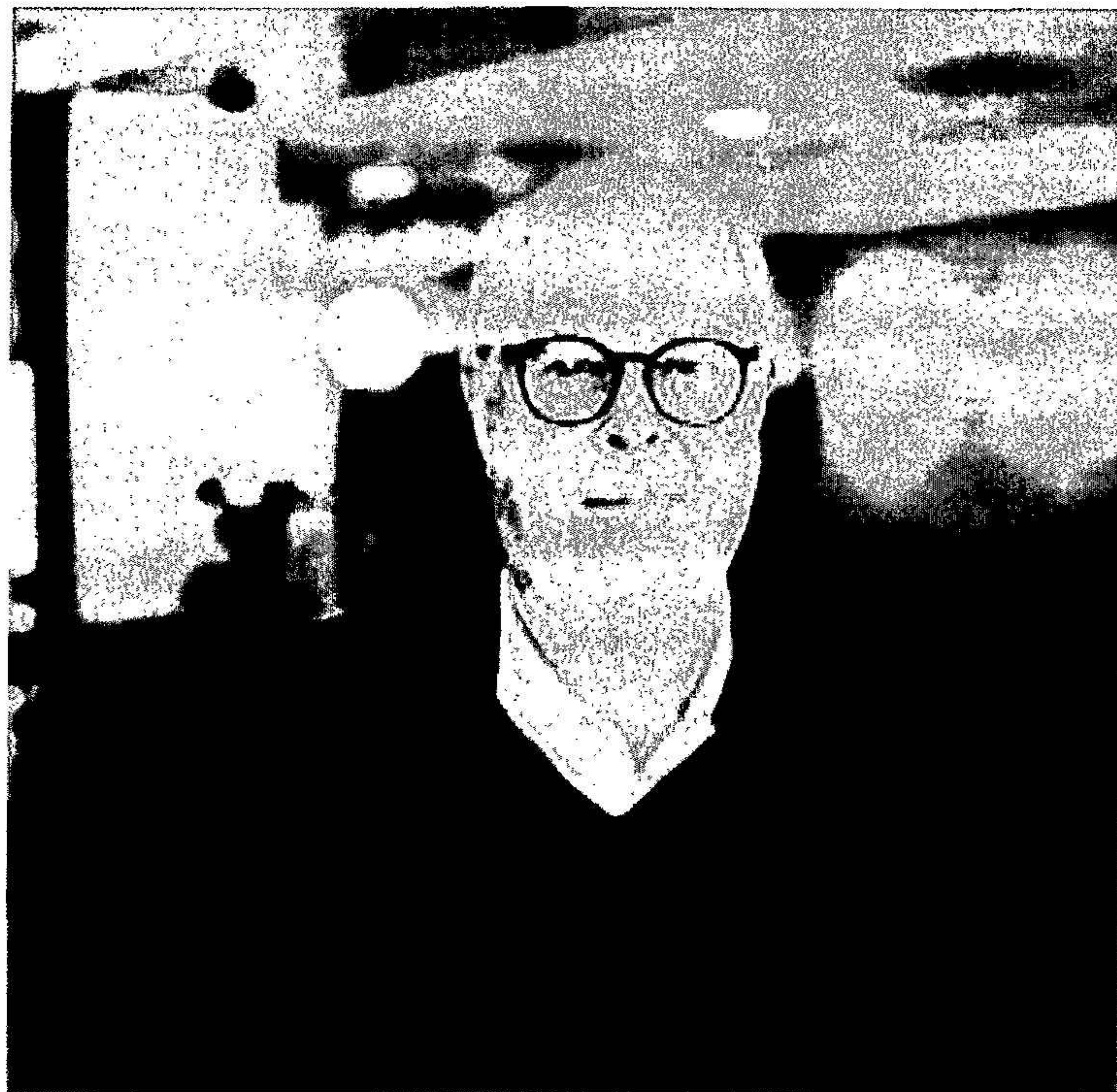
Fastighetsvärde, tkr



Styrelseordförande om året som gått

Ett år kantant av utmaningar

Efter bolagsstämman i april så startade vårt fyraåriga mandat som styrelseledamöter i Karlstads Bostads AB. Vi var förhållandevis många nya som fått förtroendet men jag tror alla kände sig trygga i att KBAB är ett välskött bolag med en trygg ekonomisk grund att vila på.



Molnen hopade sig dock vid horisonten med besked om att investeringsbidraget tas bort. Hög inflation med ökade kostnader för energi och drivmedel skapade ganska snabbt räntekostnader som ökade dramatiskt. I den situationen kände vi stor tacksamhet för att våra ägare, bolagets ledning och tidigare styrelse byggt den trygga ekonomiska grunden.

Det har inneburit att KBAB under verksamhetsåret i stort följ den plan som tidigare tagits vad gäller nybyggnation och underhåll. Vi har färdigställt våra första hus med trästomme, en i många avseenden lärorik process.

Bostadssektorn oavsett boendeform ägande, bostadsrätt eller hyresrätt har de senaste åren haft bra förutsättningar med otroligt låga räntekostnader vilket inneburit låga kostnadsökningar. Avgörande nu när räntor och andra kostnader markant ökat är hur man använt det utrymme som funnits under de goda åren. KBAB har klarat att hålla en godkänd nivå över tid vilket innebär god soliditet som i sin tur skapar utrymme för fortsatt nybyggande och renovering av befintligt bestånd.

Vid sidan av byggande, drift och underhåll så genomför också KBAB ett framgångsrikt arbete med att skapa trygga och trivsamma bostadsområden. Trygghet kan vara i form av det vi kallar trygghetsboende i ett samarbete med

vård och omsorgsförvaltningen. Vad gäller aktiviteter för att skapa trivsamma bostadsområden sker det ibland i egen regi och ibland med föreningar och frivilligorganisationer.

Vad kan vi då vänta oss av framtiden? Förhoppningsvis kommer inflationen att tryckas tillbaka vilket innebär att räntorna på sikt kommer att normaliseras. Vi får nog räkna med att bygg- och fastighetsbranschen får det tufft även kommande år. Tuffa tider innebär dock att man söker nya samarbetspartner och jag tror att KBAB kommer vara en spännande samarbetspartner för många andra företag som vill vara med och utveckla Karlstad.

Det vi ser framför oss är också EU:s nya klimatmål som fastställts i den europeiska gröna given 2021, ska genomföras. Det innebär bland annat att byggsektorn ska vara klimatneutral 2050. Alla nya byggnader ska vara utsläppsfria från 2028 medan byggnader som ägs eller drivs offentligt gäller samma regler redan 2026. Det ligger dessutom förslag om långtgående energirenoveringar av befintligt bestånd med ett första mål redan 2030. Otvetydigt viktiga beslut för allas vår gemensamma framtid. Vi i Sverige ligger långt framme i dessa frågor men detta kommer att bli en rejäl utmaning, som vi måste ta oss an redan nu.

Jag drar mig till minnes att min företrädare på ordförandeposten avslutade tidigare årsberättelse med att önska att 2023 skulle bli ett bättre år i vår omvärld. Jag önskar verkligen att omvärlden lyssnat till honom men tyvärr måste konstateras att när nu 2023 kan utvärderas så är situationen i vår omvärld än värre.

Jag vill tacka VD, ledningsgruppen samt all övrig personal i KBAB för ett fantastiskt bra jobb i en besvärlig tid. Ett stort tack också till våra ägare som varit lyhörda för de utmaningar vi stått inför. Avslutningsvis ett stort tack till mina kamrater i styrelsen, det har varit ett utmanande år där förutsättningarna på kort tid förändrats.

Tomas Riste

styrelseordförande KBAB

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 2023, bolagets 81: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 2023 är 2,1 % i relation till fastighetersnas marknadsvärde vilket motsvarar ett rörelseresultat på 134 241 tkr.

Kommunens styrmodell är sammansatt av visionen "Ett bättre liv i solstaden", som beskriver riktningen för kommunens

h

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. Under året har en ny styrmodell utvecklats och kommer att träda i kraft under 2024. Modellen med strategisk plan bygger på samverkansområden och tio mål samt leda till tydlig inriktning på ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet.

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

Styrning och ledning

Verkställande direktör är Carin Skarman. KBAB:s styrelse består av sju ledamöter och lika många suppleanter samt två arbetstagarföreträdare med två suppleanter. Samtliga ledamöter och suppleanter utses av Karlstads kommunfullmäktige och anmäls formellt på bolagets årsstämma. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs normalt för en tidsperiod om fyra år och då från och med årsstämman närmast efter allmänt val. Styrelsen upprättar årligen en arbetsordning i enlighet med ägardirektiven. Årligen upprättas också en instruktion till vd samt en instruktion för ekonomisk rapportering.

Organisation och ledningskultur

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

Vår organisation

Vårt centralkontor finns i området Tullholmsviken i Karlstad med närhet till bra bussförbindelser så vi är tillgängliga för våra hyresgäster och till kommunens övriga förvaltningar och bolag för samarbete. Vi har 12 områ-

deskontor strategiskt utplacerade runt staden i närheten av våra hyresgäster. Våra bovärdsteam ansvarar för att ta emot och möta kunden i alla frågor kring boendet. 2023 förändrades vårt arbete med bostadssociala aktiviteter då våra nyanställda kundrelationssamordnare arbetar i alla våra områden. Detta i tätt samarbete med föreningar och externa organisationer samt med övriga i teamet för bostadssocialt arbete.

Tre av bovärdsteamerna har trygghetsvårdar 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 folk-mängd 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 bostadsbyggandet med olika typer av bostäder i olika upplåtelseformer.