

# STIFTELSEN KARLSTADSHUS

(Org.nr 873200-1105)

## ÅRSREDOVISNING

2018



## **Innehållsförteckning**

<b>VD kommentarer till verksamheten 2018</b>	<b>Sid 1</b>
<b>Kort om 2018</b>	<b>Sid 2</b>
<b>Styrelse m.m.</b>	<b>Sid 3</b>
<b>Förvaltningsberättelse 2018</b>	<b>Sid 4</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>Sid 9</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>Sid 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Sid 12</b>
<b>Notförteckning</b>	<b>Sid 13</b>
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>Sid 17</b>
<b>Bilaga 1</b>	<b>Diagram</b>
<b>Bilaga 2</b>	<b>Fastighetsuppgifter</b>

*Ann*  
90 905

## Full fart framåt!

Det är med en väldigt bra känsla vi nu stänger 2018. Förutsättningarna för fastighetsägande organisationer är fortsatt gynnsamma på både nationell som på lokal nivå vilket gör våra muskler starkare inför de stora satsningar och utmaningar vi står inför.

Stora delar av vårt fastighetsbestånd börjar bli till åren och ett mycket ambitiöst underhållsprogram är nu i rullning vilket känns väldigt bra – och lite läskigt. Våra pågående detaljplaneprocesser rullar också på och förhoppningen är att vi under 2019 ska kunna fatta ett inriktningsbeslut för var och när vi ska påbörja nyproduktionsprojekt vilket också är fantastiskt spännande.

Flera av styrelsens ledamöter avgår nu efter lång och trogen tjänst. När de tillsammans med oss blickar bakåt på den historia stiftelsen haft så är vi rörande överens om att vi har genomgått många upp- och nedgångar men att vi nu står starkare än på väldigt lång, i rak motsats till de absolut flesta bostadsstiftelser som har försvunnit runt om i landet.

Jag vill tacka de ledamöter som nu avgår – och välkomna in de nya som ansluter under våren.

Fredrik Berglöf, VD

AMN 1  
gs BS

## *Kort om 2018*

**Årets resultat** före skatt uppgick till 16.819 tkr  
(efter skatt 13.967 tkr) föregående år 11.360 tkr (efter skatt 8.805 tkr).

**Soliditeten** var 2018-12-31, 21,6 procent (19,6 procent)

**Likviditeten** var 2018-12-31, 256 procent (237 procent)

**Hyrorna** för lägenhetsbeståndet höjdes 2018 med 0,7 %.  
(2017 med 0,7 %).

**Genomsnittlig skuldränta** 1,65 % (1,93 %)

**Direktavkastning på totalt kapital** 6,28 % (6,21 %)



# Förvaltningsberättelse 2018

## STYRELSE

Styrelsen hade vid utgången av 2018 följande sammansättning:

### Ordinarie ledamöter

Catharina Hellgren (kd), ordförande  
Hans Igelström (s), v ordf  
Maria Ohlsson (m)  
Leif Linde  
Carl-Johan Hansson

utsedd av Karlstads kommun  
utsedd av Karlstads kommun  
utsedd av Karlstads kommun  
utsedd av Riksbyggen  
utsedd av Riksbyggen

### Suppleanter

Harald Alvers (m)  
Per-Olof Bergström (l)  
Esteri Nilsson (s)  
Robert Söderhjelms  
Ulrika Frank

utsedd av Karlstads kommun  
utsedd av Karlstads kommun  
utsedd av Karlstads kommun  
utsedd av Riksbyggen  
utsedd av Riksbyggen

## REVISORER

### Ordinarie

Birgitta Samuelsson  
Göran Stiglert  
Andreas Magnusson auk. revisor KPMG

utsedd av Karlstads kommun  
utsedd av Karlstads kommun  
utsedd av Riksbyggen

### Suppleanter

Stig-Arne Persson  
Bo Paulsson  
Pontus Ericsson auk revisor KPMG

utsedd av Karlstads kommun  
utsedd av Karlstads kommun  
utsedd av Riksbyggen

## ARVODEN

Till styrelsens ledamöter, suppleanter och valda revisorer har utbetalats 274 tkr.

# Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Karlstadshus org.nr. 873200 – 1105 avger härmed årsredovisning för år 2018.

Stiftelsens grundfondkapital har ursprungligen tillskjutits till 60 % av Karlstads kommun och 40 % Riksbyggen ekonomisk förening. Därutöver har förstärkning i huvudsak skett genom eget resultat. Det egna kapitalet uppgick 2018-12-31 till 175.229 tkr.

Stiftelsens ändamål är att i Karlstads kommun äga, förvalta och uthyra bostäder med tillhörande lokalytor. Stiftelsen skall vara allmännyttig.

## Förvaltning

Stiftelsen har ingen egen anställd personal utan förvaltas genom avtal av Riksbyggen marknadsområde Värmland.

Genom avtalet tillhandahålles följande tjänster:

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

Stiftelsen omfattade 2018-12-31: 2.596 bostadslägenheter, 169.090 m<sup>2</sup>, 86 lokaler, 11.363 m<sup>2</sup>, 751 garage och 520 bilplatser.

## Investeringar i fastigheter

Stiftelsen har byggt om 4 lokaler till lägenheter. Investeringen uppgår till ca 2,6 mkr. Under hösten färdigställdes våtrums- och köksrenovering av 70 lägenheter på Banjogatan. Investeringen uppgår till ca 21 mkr av vilka 13,4 mkr belastat 2018. Takrenovering av beståndet på Gitarrgatan har påbörjats under hösten. Projektet genomföres i form av partneringavtal med entreprenören NCC. Beräknad totalkostnad uppgår till 30 mkr. Projektet beräknas färdigställt hösten 2019.

Nedlagd kostnad 2018 uppgår till 5,2 mkr och ligger bokfört som pågående projekt. Redovisningsreglementet K3 har medfört att underhållskostnader för 23,7 har aktiverats som anläggningstillgång som skrivs av som byggnadskomponent. Åtgärderna avser bl.a. fönster och ovanstående ombyggnad. Under året har projekteringen av eventuell nyproduktion av lägenheter fortsatt på Färjestad och Klara Park.

## Yttre miljö

Investeringarna i yttre miljö har under 2018 pågått på norra Kronoparken. Projektet kommer att pågå under en 6-årsperiod och är kostnadsberäknat till ca 50 mkr. Finansiering sker med eget kapital. Under 2018 har 8,3 mkr investerats. I projektet ingår förutom markytor, marklägenheternas uteplatser där hyresgästerna mot tillvalskostnad kan välja inglasning.

## Underhållsarbeten

Stiftelsen har under 2018 utfört åtgärder enligt underhållsplanen. Där kan nämnas energibesparande åtgärder, sedvanligt ytskiktunderhåll på ca 200 lägenheter, hissar på södra Kronoparken samt fönster på Gruvlyckan. Underhållsbudget 2019 uppgår till ca 31.000 tkr och investeringar enligt K3 regler för ca 63 mkr. Under året kommer bl.a. att fortsättning på åtgärder inom energiplanen att genomföras, hissrenoveringar på södra

# Förvaltningsberättelse 2018

Kronoparken, utbyte av fönster på kv. Silvret, fortsatt takrenovering på Gitarrgatan, samt kök och badrumsrenovering på Gitarrgatan. Styrelsens mål är att hålla en fortsatt hög standard på lägenheternas ytskikt.

## Hyresförhandlingarna

Hyrorna för lägenheter höjdes under 2018 med 0,7 %. Höjningen trädde i kraft 2018-01-01. För 2019 höjdes hyrorna för bostäder med 1,95 % fr.o.m. 2019-01-01.

## Bostadsmarknaden

Hyresmarknaden i Karlstad är het och det råder obalans mellan efterfrågan och utbud. 2018-01-01 hade stiftelsen 15 vakanta objekt som vid utgången av året låg på 15 lägenheter. Stiftelsen har under 2018 enligt överenskommelse med Karlstads kommun fördelat ut ett ansevärt antal lägenheter för bostadssociala ändamål. Styrelsen har träffat överenskommelse om förlängning av det bostadssociala avtalet tom 2020.

Vi ser ingen avmattning i efterfrågan. Vakansnivån ligger på en miniminivå som vi måste ha för att klara evakuering vid ex vattenskador.

Vi fortsätter med standardhöjande åtgärder i syfte att höja attraktionskraften och att kunden skall uppfatta en balans mellan pris och standard. Styrelsen trycker i affärsplanen på vikten av att minska omsättningen på lägenheter i syfte att minska omflyttningsunderhållskostnaderna. Vi ligger fortfarande trots bristen på lägenheter på en förhållandevis hög omsättning.

Hyresförluster 2018 (avskrivna fordringar och juridiska kostnader) uppgick till 761 tkr eller 0,43 % av utgående hyror, jämfört med 499 tkr eller 0,28 % 2017.

Lägenhetsomsättningen uppgick år 2018 till 22,0 %, att jämföra med 23,0 % 2017. Den förhållandevis höga omsättningen förklaras delvis med en stor andel studentlägenheter. Exkluderat studentlägenheterna ligger omsättningen 2018 på 18,4 %, (19,2 % 2017). Styrelsen har tryckt på vikten av att minska omsättningshastigheten genom att lägga in målsatta nyckeltal i affärsplanen. Målet i affärsplan är att genom ökad trivsel i områdena, bra standard i lägenheterna till konkurrenskraftiga hyror över tid uppnå 19 % i total omsättning.

## Miljö

Stiftelsen Karlstadshus skall i sin verksamhet ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt till miljön. Detta gäller oavsett roll som hyresvärd, kund, fastighetsägare eller byggherre. Stiftelsen skall sträva efter att ligga i framkant i sitt arbete för att bidra till att minska miljöpåverkan.

Övergripande mål är att minska förbrukningen av fjärrvärme, fastighetsel och vatten enligt av styrelsen fastställda mål i Stiftelsens affärsplan. Samtliga mediaslag uppvisar förbrukningsminskning 2018 jämfört med 2017 om än på marginell nivå.

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

## Organisationsanslutning

Stiftelsen är ansluten till HBV.

Amw  
GS BS 5



# Förvaltningsberättelse 2018

## Ekonomi

Bostadshyrorna är Stiftelsens största intäktspost och utgör därmed grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Eftersom bostadshyrorna utgör ca 90 procent av Stiftelsens intäkter, har dessa en väsentlig påverkan på resultatet.

Bostadshyrorna fastställs genom förhandlingar med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden. Detta ger en stabil grund för såväl resultat som fastighetsvärden. Det är viktigt att hyran följer den allmänna prisutvecklingen för fastigheter för att Stiftelsen skall bibehålla både ett realt oförändrat resultat och realt oförändrade fastighetsvärden.

Styrelsens intention över tid är att förbättra driftnettot genom åtgärder kopplade till driftoptimeringsplanen som skall sänka mediakostnaderna, samtidigt som vi kompenserar för allmän prisutveckling genom hyresjusteringar. Under 2018 är driftnettot i fas med 2017.

Likviditeten uppgick 2018-12-31 till 256 % (237 %) och soliditeten till 21,6 % (19,4 %).

Inom parentes har föregående års nyckeltal redovisats

Stiftelsen får inte tillämpa uppskrivning av fastighetsvärden. En fiktiv uppskrivning motsvarande 75 % av ett kalkylerat marknadsvärde indikerar en soliditet på ca 55 %. Fiktiv belåningsgrad i förhållande till bedömt marknadsvärde uppgår till ca 32 %.

Stiftelsen hade för 2018 ett budgeterat resultat på 7,3 mkr före skatt, utfallet blev 16,8 mkr (13,9 mkr efter bokslutsdispositioner och skatt).

Resultatförbättringen beror till stor del på ett väsentligt bättre utfall på uppvärmningskostnader, lägre räntekostnader samt realisationsvinster till följd av avyttring av värdepapper.

Styrelsen har i anslutning till fastställande av nytt finansreglemente tagit beslut att samtliga värdepappersplaceringar succesivt skall avvecklas under 2018. Vid årsskiftet är samtliga värdepappersplaceringar avyttrade och likviden ligger idag på olika bankkonton.

## Fastigheternas värde

Vi har efter avstämning med värderingsinstitut och kreditgivare konstaterat att fastigheternas prisutveckling under 2018 inte rört sig nämnvärt. Direktavkastningskraven har under året varit i stort sett oförändrade på en förhållandevis låg nivå som framförallt beror på ett lågt ränteläge och låg inflation. Möjligtvis skulle lite oro på fastighetsmarknaden kunna leda till förändrad riskbedömning och därmed något högre direktavkastningskrav. Det känns dock som att äldre bra underhållet fastighetsbestånd med bra kassaflöden även fortsättningsvis är attraktiva på marknaden.

Vi har utfört en värdebedömning utifrån en schablonvärdering som ger en indikativ bild av en fastighets- eller fastighetsgrupps värde. Analysen har gjorts i en kassaflödesmodell med direktavkastningskrav mellan 4,00 % och 5,00 % beroende på läge m.m. Det framräknade värdet för hela beståndet uppgår till ca 1,85 miljarder. Fastigheternas värde vid en eventuell försäljning kan avvika från framräknade värdet beroende på att en köpare kan ha ett annat avkastningskrav och andra bedömningskriterier på sin investering.

Uppgifter om direktavkastningskrav och normaliserade värden på drift och underhåll har erhållits från fastighetsvärderare och banker. Underlag som ytor, hyror och fastighetsskatt är hämtade ur egna system.

Gro  
BS<sup>6</sup>  
AMW

# Förvaltningsberättelse 2018

## Finansiering

Genomsnittsränta för kreditportföljen uppgick per balansdatum till 1,60 % att jämföra med 2,28 % 2017-12-31. Kreditportföljens löptider och genomsnittsräntor framgår i not 16. Stiftelsen har under 2018 inte jobbat med några derivatinstrument. Ca 19% av lånestocken ligger med rörlig ränta. Stiftelsen har ett finansreglemente som bl.a. reglerar policy för placering av likvida medel och kreditportföljens riskspridning.

## 5 år i sammandrag

	2018	2017	2016	2015	2014
Resultat före skatt	16.819	11.360	19.162	19.677	17.171
Driftnetto	51.048	51.108	55.931	60.828	59.485
Omsättning	182.790	181.707	180.537	180.300	177.420
Omslutning	812.830	823.165	826.934	821.777	816.197
Soliditet	21,6%	19,5%	18,4%	16,8%	15,0%
Direktavkastning i % bf	6,28%	6,21%	6,76%	7,40%	7,28%

## Budget 2019

Stiftelsen har budgeterat ett överskott på 7,8 Mkr före skatt 2019.

## Stiftarnas direktiv

Stiftelsen har under 2018 uppfyllt kriterierna i stiftardirektiven utan avvikelser.

Eget kapital	Grundfond	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	104.994	4.000	52.268
Vinstdisposition 2017			
Enligt stämmobeslut	8.805		-8.805
Årets resultat			13.967
Belopp vid årets utgång	113.799	4.000	57.430
Grundfondkapitalet utgörs av 1.137.990 andelar			
Fördelning: Karlstads kommun	682.794 andelar		68.279
Riksbyggen ek. förening	455.016 andelar		45.502

# Förvaltningsberättelse 2018

## Resultat 2018

Styrelsen föreslår att årets överskott 13.967 tkr fördelas enligt följande:  
13.967 tkr avsätts till grundfonden som ränta på insatt kapital.

## Stiftelsens resultat och ställning samt finansiering

Stiftelsens resultat och ställning samt finansiering redovisas i efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt tillhörande noter, vilka är en del av årsredovisningen.

gs  
Bos<sup>8</sup> Ann



## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2018	2017
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter	1	179 199	178 117
Övriga förvaltningsintäkter	2	<u>3 591</u>	<u>3 590</u>
<b>Summa intäkter</b>		<b>182 790</b>	<b>181 707</b>
<b>Kostnader i fastighetsförvaltningen</b>			
Driftkostnader	3	-85 646	-84 020
Underhållskostnader		-31 104	-33 288
Fastighets skatt		-3 489	-3 452
Avskrivningar	4	<u>-30 543</u>	<u>-28 090</u>
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-150 782</b>	<b>-148 850</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>32 008</b>	<b>32 857</b>
Centrala kostnader	5,6	<u>-11 503</u>	<u>-9 839</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>20 505</b>	<b>23 018</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter		6 650	910
Finansiella kostnader	7	<u>-10 336</u>	<u>-12 568</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 686</b>	<b>-11 658</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>16 819</b>	<b>11 360</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		-815	0
Återföring avsättning 2012		<u>815</u>	<u>0</u>
		0	0
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b>		<b>16 819</b>	<b>11 360</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>			
Aktuell skatt	8	-2 975	-841
Uppskjuten skatt	9	<u>123</u>	<u>-1 714</u>
		<b>-2 852</b>	<b>-2 555</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>13 967</b>	<b>8 805</b>

Amu  
9/10/18

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2018	2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	696 730	694 749
Pågående ombyggnad tak		5 236	0
Inventarier	11	<u>2 123</u>	<u>2 406</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>704 089</b>	<b>697 155</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar	12	40	40
Övriga långfristiga fordringar		<u>228</u>	<u>248</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>268</b>	<b>288</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>704 357</b>	<b>697 443</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		523	875
Övriga fordringar		2 577	2 381
Skattefordran		2 031	4 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>8 288</u>	<u>7 513</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar och upplupna intäkter</b>		<b>13 419</b>	<b>15 004</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	14	<b>0</b>	<b>26 538</b>
<b>Kassa och bank</b>		<u><b>95 054</b></u>	<u><b>84 180</b></u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>108 473</b>	<b>125 722</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>812 830</b>	<b>823 165</b>

<b>Belopp i kkr</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Grundfond		113 799	104 994
Reservfond		4 000	4 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>117 799</b>	<b>108 994</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Dispositionsfond		43 463	43 463
Årets resultat		13 967	8 805
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>57 430</b>	<b>52 268</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>175 229</b>	<b>161 262</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	15	815	815
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för beräknad uppskjuten skatt	9	9 798	9 921
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	584 656	598 190
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>584 656</b>	<b>598 190</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		12 994	20 544
Förskottshyror		9 269	12 242
Övriga kortfristiga skulder		43	0
Skulder till kreditinstitut	16	12 500	12 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	7 526	8 191
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>42 332</b>	<b>52 977</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>812 830</b>	<b>823 165</b>

90 105 AMJ  
11

## Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	Not	2018	2017
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		16 819	11 360
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	19	30 543	28 090
		<u>47 362</u>	<u>39 450</u>
Betald skatt		-771	-3 005
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>46 591</b>	<b>36 445</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-619	-1 901
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-11 144	262
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>34 828</b>	<b>34 806</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-37 478	-26 813
Investeringar i finansiella tillgångar		-	-43
Avyttring av finansiella tillgångar		20	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-37 458</b>	<b>-26 856</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-	-
Amortering av låneskulder		-13 034	-14 550
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-13 034</b>	<b>-14 550</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-15 664</b>	<b>-6 600</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>110 718</b>	<b>117 318</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	20	<b>95 054</b>	<b>110 718</b>

Go Ros AMV

## Noter till resultat och balansräkning år 2018

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen 2018 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Underhållskostnader redovisas efter övergång till K3 till stor del som aktiverade förbättringsarbeten på förvaltningsfastigheter. Underhållsarbeten där väsentligt utbyte skett av befintlig komponent investeringförs på fastigheten.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden och skulder till nominella belopp, om inget annat anges nedan.

### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt och när huvudsakligen alla risker och rättigheter som är förknippade med ägandet övergått till köparen, vilket normalt inträffar i samband med leverans.

### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även att bolaget tillämpar justering av aktuell skatt hänförlig tidigare perioder. uppskjuten skatt beräknas enligt balansmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

### Redovisning av hyror

Stiftelsen Karlstadshus redovisar hyresintäkter för lokaler i den period de anses tillhöra. Kvartalshyror periodiseras och bokförs per månad. Bostadshyresintäkter redovisas månadsvis. Se vidare not 1 nedan

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är hänförliga direkt till förvärvet.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

### Nyttjandeperiod

Byggnader	15 - 100 år
Inventarier	5 - 20 år

### Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationell leasing.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar redovisas i enlighet med kapitel 11 (finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1

### Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

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

gs B&S AMN



<b>Not 1 Hyresintäkter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bostäder	166 657	165 670
Lokaler	9 948	9 742
Övrigt	5 755	5 763
<b>Summa</b>	<b>182 360</b>	<b>181 175</b>

Hyresbortfall		
Bostäder	-1 679	-1 709
Lokaler	-154	-162
Garage, p-platser	-859	-827
Hyresrabatter	-469	-360
<b>Summa</b>	<b>-3 161</b>	<b>-3 058</b>

**Summa nettohyra** **179 199** **178 117**

Stiftelsen har 2 större lokalkontrakt med Karlstads kommun som hyresgäst.  
Servicehus på S.a Kronoparken, hyresintäkt 4.082 kkr. Kontraktet löper ut 2022-09-01.  
Gruppboende på Rud, hyresintäkt 3.049 kkr. Kontraktet löper ut 2022-12-31.

<b>Not 2 Övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ersättningar från hyresgäster	721	1 160
Elavgifter lägenheter	2 232	2 252
Övriga intäkter	638	178
<b>Summa</b>	<b>3 591</b>	<b>3 590</b>

#### **Not 3 Driftkostnader**

Reparationer	-18 372	-20 111
Skötselkostnader inkl snörenhållning	-23 236	-21 776
Uppvärmning	-21 381	-21 200
Vatten	-7 419	-7 546
El	-7 108	-5 777
Sophantering	-4 650	-4 445
Ersättning till Hyresgästföreningen	-778	-716
Försäkringspremier	-1 002	-1 034
Kabel-TV	-939	-916
Hyresförluster m.m.	-761	-499
<b>Summa</b>	<b>-85 646</b>	<b>-84 020</b>

#### **Not 4 Avskrivningar**

Planenliga avskrivningar byggnader enligt K3 regler		
Årets avskrivning på byggnader motsvarar 2,47 % (f. år 2,37 %) på anskaffningsvärdet.	-24 932	-23 468
Övriga planenliga avskrivningar		
Markanläggning, 5 %.	-3 986	-3 737
Standardförbättringar, 5 respektive 10 %.	-308	-308
Maskiner och inventarier, 10 respektive 20 %.	-526	-577
Övrigt	-791	0
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-30 543</b>	<b>-28 090</b>

#### **Not 5 Centrala kostnader**

I centrala kostnader ingår av Riksbyggen köpt administrativ förvaltning, styrelse och revision, övriga konsultkostnader samt reklam och marknadsföring.

#### **Not 6 Arvode till vald revisionsbyrå**

Arvode till KPMG och Grant Thornton avseende revision.	95	80
Konsultationer	79	15
Utöver ovanstående arvode till valda revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 25 kkr (25 kkr).	174	95

#### **Not 7 Finansiella kostnader**

Räntor på fastighetslån	-10 328	-12 563
Övriga finansiella kostnader	-8	-5
Nedskrivning värdepapper	0	0
Avgår räntebidrag	0	0
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-10 336</b>	<b>-12 568</b>



Not 8 Avstämning av effektiv skatt	2018		2017	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		16 819		11 360
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	-3 700	22,0%	-2 499
Ej avdragsgilla kostnader		-7		-9
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Temporära skillnader avseende byggnader		669		1 644
Skatt hänförlig till tidigare år		83		40
Övrigt		-20		-17
Redovisad skatt	17,7%	-2 975	7,4%	-841

#### Not 9 Uppskjuten skatt 2018-12-31

	Redovisat värde	Skattemäsig värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader	665 838	618 273	47 565
	665 838	618 273	47 565

#### Not 10 Mark, byggnader och markanläggning

	2018	2017
Mark ingående anskaffningsvärde	30 892	30 892
Summa markvärde	30 892	30 892
Byggnader: bokfört anskaffningsvärde	990 848	971 860
Utrangering byggnadsvärde	-6 828	
Standardförbättringar (UER)	66 804	66 804
Årets anskaffning	23 659	18 987
Akkumulerade avskrivningar	-447 922	-424 144
Utrangering byggnadsvärde	6 037	
Årets avskrivning	-25 239	-23 777
Summa byggnadsvärde	607 359	609 730
Markanläggning bokfört anskaffningsvärde	78 791	70 965
Årets anskaffning	8 339	7 827
Akkumulerad avskrivning	-24 665	-20 928
Årets avskrivning	-3986	-3737
Planenligt restvärde	58 479	54 127
Summa mark, byggnad och markanläggning	696 730	694 749
Taxeringsvärde byggnad	1 067 964	1 067 964
Taxeringsvärde tomtmark	375 636	375 636
Summa taxeringsvärde	1 443 600	1 443 600

#### Not 11 Inventarier

Inventarier IB	16 068	16 068
Årets inköp	244	0
Akkumulerade avskrivningar	-13 663	-13 085
Årets avskrivning	-526	-577
Utgående balans	2 123	2 406
Kabel-TV anläggning IB	6 036	6 036
Akkumulerade avskrivningar	-6 036	-6 036
Årets avskrivning	0	0
Utgående balans	0	0
Summa inventarier och kabel-TV	2 123	2 406

#### Not 12 Aktier och andelar

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

#### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	26
Förskottsbetalda försäkringar	861	63
Förskottsbetald skötsel/förvaltning kv 1 2019	6 988	6 806
Övriga interimsposter	439	618
Summa	8 288	7 513

#### Not 14 Kortfristiga placeringar

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Certifikat/obligationer/specialinlåning	0	0
Aktiefonder	0	0
Summa	0	0

<b>Not 15 Periodiseringsfond</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Avsatt beskattningsår 2012	0	815
Avsatt beskattningsår 2018	815	0
Saldo	815	815

<b>Not 16 Fastighetslån</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetslån	597 156	610 190
Avgår nästkommande års amorteringar	-12 500	-12 000
Saldo	584 656	598 190

Genomsnittsränta under räkenskapsåret uppgår till 1,71 %.

Räntebindningstid	Kapitalskuld	Genomsnittsränta	Andel av lån
Lån med rörlig ränta	111 480	0,85%	18,7%
1 - 3 år	316 285	1,81%	53,0%
4 - 5 år	169 391	1,69%	28,4%
> 5 år	0	0,00%	0,0%
Saldo	597 156	1,60%	100,0%

**Ställda panten och eventalförpliktelser**

Fastighetsinteckningar	800 087	800 087
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Upplupna räntekostnader	1 195	1 106
Upplupna reparations- och underhållskostnader	1 523	1 615
Upplupna kostnader för taxebundna poster	3 971	3 964
Övriga upplupna kostnader	837	1 506
Summa	7 526	8 191

**Tilläggsupplysningar till kasaflydesanalys**


<b>Not 18 Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen utdelning	0	0
Vinst vid värdepappersförsäljning	6 407	
Erhållen ränta	243	428
Erlagd ränta	10 336	12 569

<b>Not 19 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	30 543	28 090

<b>Not 20 Likvida medel</b>		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank	95 054	84 180
Kortfristiga placeringar jämställda med likvida medel	0	26 538
	95 054	110 718

Karlstad 2019-02-20

  
Catharina Hellgren  
Ordförande

  
Hans Igelström  
Vice ordförande

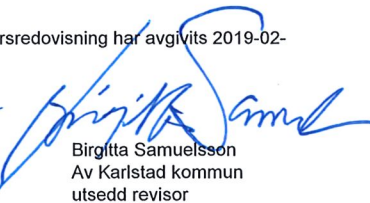
  
Leif Linde


  
Carl-Johan Hansson

  
Maria Ohlsson

Revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2019-02-

  
Andreas Magnusson  
Auktoriserad revisor  
KPMG

  
Birgitta Samuelsson  
Av Karlstad kommun  
utsedd revisor

  
Göran Stigler  
Av Karlstad kommun  
utsedd revisor



# Revisionsberättelse

Till styrelsen i STIFTELSEN KARLSTADSHUS, org. nr 873200-1105

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för STIFTELSEN KARLSTADSHUS för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 23 februari 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av VD kommentarer till verksamheten 2018 (sidan 1), Diagram (Bilaga 1) och Fastighetsuppgifter (Bilaga 2).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera stiftelsen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.



— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för STIFTELSEN KARLSTADSHUS år 2018. Enligt vår uppfattning har någon styrelseledamot inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

### Revisorns ansvar

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


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


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Karlstad den 25 februari 2019

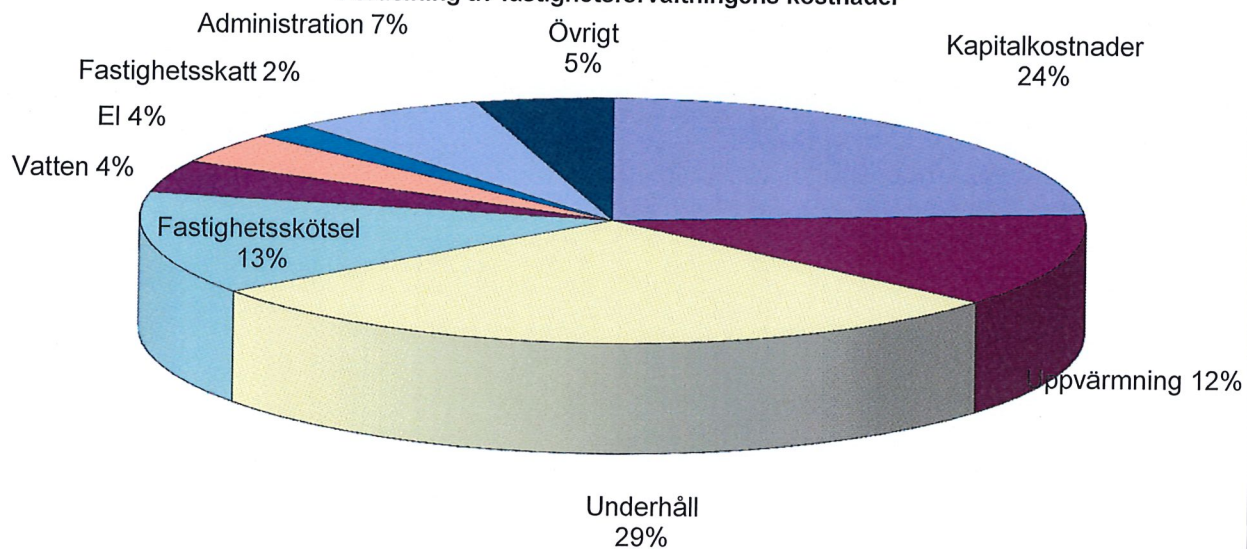
KPMG AB

  
Andreas Magnusson  
Auktoriserad revisor

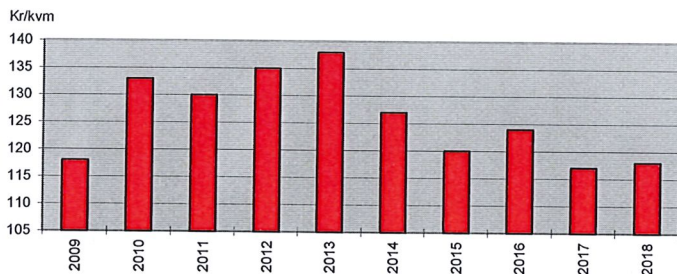
  
Birgitta Samuelsson  
Förtroendevald revisor

  
Göran Stigert  
Förtroendevald revisor

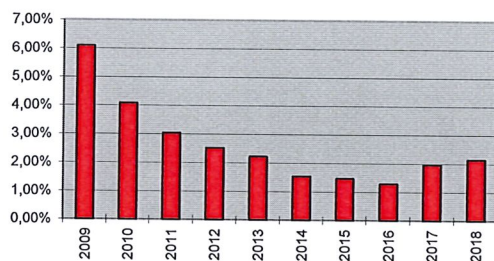
### Fördelning av fastighetsförvaltningens kostnader



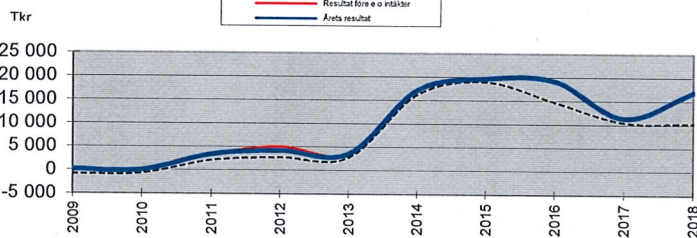
Värmekostn./kvm 2009 - 2018



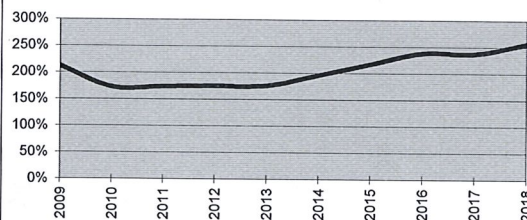
Andel hyresbortfall 2009 - 2018



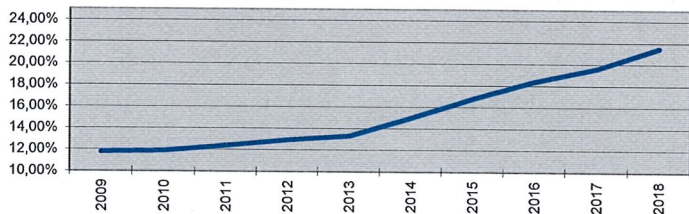
Resultatutveckling 2009 - 2018



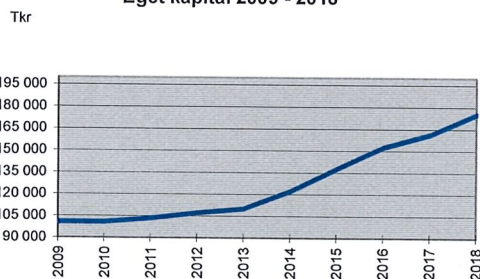
Likviditet 2009 - 2018



Soliditet 2009 - 2018



Eget kapital 2009 - 2018



gn Amr  
805

## FASTIGHETSUPPGIFTER

Bostadsägarnas antal, yta och årshyra per kvm uppdelade efter fastighetsområde 2018-12-31

Fastighetsområde	1 rok		2 rok		3 rok		4 rok		5 rok		Samtliga bostäder		Yta	Medelhyra	Varmhyra	Lokaler	Garage	P-pl.	
	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta							Antal
Ring-, Björk- och Tältrasten	16	138	16	138	53	53	13	13	-	-	220	13 223	60,10	1 094,45	2	65	28	464	146
Revisorn 19	27	26	27	26	44	44	13	13	7	7	117	7 923	68,00	1 042,91	6	480	34	644	52
Revisorn 21, 22	6	24	6	24	60	60	12	12	-	-	102	6 798	66,64	1 103,87	3	219	15	308	39
Stooken 4	-	3	-	3	90	90	60	60	3	3	156	10 816	69,30	991,09	4	201	41	720	76
Silvret 6, 10	43	125	43	125	53	53	33	33	-	-	254	18 168	72,00	971,80	28	317	84	1 260	179
Fryken	16	45	16	45	140	140	18	18	2	2	221	17 507	79,22	930,86	22	3 609	76	1 125	4
S:a Kronoparken	176	300	176	300	289	289	55	55	-	-	820	51 378	62,66	905,95	17	5 923	278	4 170	-
Kronog 1 (senior lgh)	4	10	4	10	-	-	-	-	-	-	14	906	64,71	1 146,08	1	-	-	-	-
N:a Kronoparken	2	48	2	48	91	91	88	88	60	60	289	26 190	90,80	942,13	1	100	170	2 550	-
Låglandet	43	33	43	33	15	15	9	9	-	-	100	6 248	62,80	1 117,28	2	259	25	400	-
Duvkulla	263	40	263	40	-	-	-	-	-	-	303	9 932	32,78	1 196,98	1	190	-	-	24
	596	792	596	792	833	833	301	301	72	72	2 596	169 089	65,13	985,69	86	11 363	751	11 641	520

Fastigheternas respektive färdigställningsår, anskaffningsvärde, bokförda restvärden och taxeringsvärde 2018-12-31. Belopp i tkr.

Fastighetsområde	Färdigställningsår	Anskaffningsvärde	Bokfört restvärde	Mark värde	Tax. värde	Varav totalt byggnadsvärde	Värde	
							minskning	restvärde
Ring-, Björk- och Tältrasten	1955/59/88	79 608	40 319	2 092	113 880	90 328	-39 289	40 319
Revisorn 21, 22	1957/91	55 302	27 114	1 362	78 986	57 912	-28 188	27 114
Revisorn 19	1958/91	62 874	32 790	1 720	89 694	64 299	-30 084	32 790
Stooken 4	1963/2002	62 994	41 818	2 289	114 842	81 436	-21 176	41 818
Silvret 6, 10	1964/97	67 196	39 595	3 502	186 253	131 253	-27 601	39 595
Fryken	1967/97	113 036	70 884	3 203	130 056	96 544	-42 152	70 884
S:a Kronoparken	73/94/97/00/02/07	371 813	237 373	10 954	455 371	339 794	-134 440	237 373
N:a Kronoparken 2 A	1982	91 151	54 117	3 086	150 910	114 475	-37 034	54 117
N:a Kronoparken 2 C	1983	33 848	20 598	1 095	50 672	37 927	-13 250	20 598
Låglandet	1990	69 857	39 595	1 589	72 956	53 996	-30 262	39 595
		1 007 679	604 203	30 892	1 443 600	1 067 964	-403 476	604 203

Standardförbättringar och UER-investeringar  
Markanläggning

66 804	-63 650	3 154
87 133	-28 651	58 482
1 161 616	-495 777	665 839

