

Årsredovisning 2019





Innehåll

4	INLEDNING	
	Inledning	4
	Ägarförhållanden	5
	Uppdrag	5
	Affärsidé	5
	Året i korthet	6
8	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	
	Ekonomisk hållbarhet	10
	Resultatöversikt	10
	Fusion	11
	Fastighetsbestånd	11
	Värdering av fastigheter	11
	Investeringar	11
	Finansiella riktlinjer	11
	Ersättningar till Hyresgästföreningen	11
	Hyresförhandling	11
	Uthyrning	11
	Hyresbortfall	11
	Ekologisk hållbarhet	12
	Energi	13
	Miljö	13
	Social hållbarhet	14
	Bosocialt arbete	14
	Uppdaterad uthyrningspolicy	14
	Uppdatering av intressebank och köpoäng	14
	Kundnöjdhet	15
	Utvecklings- och förbättringsarbete	15
	Rekrytering	15
	Digitalisering	16
	Personal/medarbetare	16
	Jämställdhet och jämlikhet	16
	Styrelse	17
	Nyproduktion	17
	Underhåll/Förvaltning	18
	Förväntade framtida utveckling	21
	Riskanalys	21
	Specifikation eget kapital	21
	Förslag till resultatdisposition	21
22	EKONOMISK REDOVISNING	
	Resultaträkning	23
	Balansräkning	24
	Kassaflödesanalys	26
	Notförteckning	27
	Nyckeltal	36

INLEDNING

Ett bra och tryggt boende är en viktig del av livet. Det gör i sin tur bolaget Karlskronahem viktigt för många människor och för staden och kommunen Karlskrona. Vi är stolta över att vara en del av Sveriges Allmännytta och vårt uppdrag att kombinera samhällsansvar med affärsmässighet. Uppdraget ger oss stora möjligheter men också utmaningar. Genom att ta hand om hyresgäster, fastigheter och medarbetare levererar vi mot vårt uppdrag och bygger ett hållbart Karlskronahem.

I årsredovisning för 2019 ges en sammanställning av Karlskronahems verksamhet och resultat samt en överblick av framtida utveckling. Som bilagor till årsredovisningen finns en Riskanalys samt en Hållbarhetsrapport.

Ägarförhållanden

AB Karlskronahem ingår i Karlskrona kommuns äkta koncern som är ett helägt dotterbolag till AB Karlskrona Moderbolag (org.nr 556291-9877), vars säte är i Karlskrona. AB Karlskrona Moderbolag upprättar koncernredovisning.

Karlskronahem är Karlskronas största bostadsbolag och äger och förvaltar cirka 3 700 hyresrätter. Bolaget ägs av Karlskrona kommun och i beståndet finns hyresrätter, drygt 400 studentboenden, åtta omsorgsboenden och ett mindre antal kommersiella lokaler. Sammanlagt äger Karlskronahem cirka 35 % av hyresrätterna i kommunen. På företaget finns 46 personer anställda fördelat på fyra avdelningar och två kontor.

Uppdrag

Karlskronahem arbetar för att erbjuda ett bra boende för alla som vill bo i Karlskrona. Bolaget är en del av Sveriges Allmännytta och har som uppdrag att med ett socialt ansvar erbjuda hållbara och prisvärda hyresbostäder för alla.

Uppdraget innebär att ta hand om hyresgäster och fastigheter på ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart sätt.

Affärsidé

Bolaget ska genom effektiv förvaltning skapa ett bra boende i sunda bostäder till rimlig kostnad. Bolaget är aktör för att utveckla Karlskrona vidare från visionen "Karlskrona 2030".



Året i korthet

Ekologisk hållbarhet

Att långsiktigt bevara vattnens, jordens och ekosystemets produktionsförmåga är Karlskronahems utgångspunkt när det gäller hantering av produkter, resurser, samt klimat- och miljöpåverkan.



Ekonomisk hållbarhet

En ekonomisk utveckling som inte medför negativa konsekvenser för den ekologiska och eller sociala hållbarheten.



8 nya miljörum med fullsortering i **Kronotorp, Gräsvik och Kungsmarken.**



Karlskronahem äger och förvaltar
3796 bostäder

46 anställda

DRYGT
125 miljoner kronor i investeringar

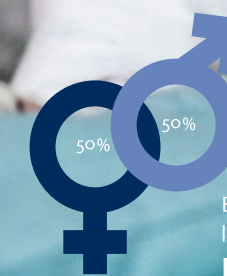


Social hållbarhet

Att Karlskronahem arbetar för ett jämställt och jämlikt samhälle.
Att Karlskronahem bidrar till en positiv samhällsutveckling.
Att Karlskronahem är en attraktiv arbetsgivare.



58X miljoner kronor till underhåll



Bolagets styrelse och ledningsgrupp består av **hälften kvinnor** och **hälften män.**

90 000 kvm lokalyta hyrs ut för kommersiella och kommunala verksamheter

284 nya säkerhetsdörrar

5,1% i direktavkastning

34,21% soliditet

Förvaltningsberättelse

Vårt uppdrag

Genom att ta hand om hyresgäster, fastigheter och medarbetare levererar vi vårt uppdrag och bygger ett hållbart Karlskronahem.



En ekonomisk utveckling
som inte medför negativa
konsekvenser för den
ekologiska och eller
sociala hållbarheten.

Ekonomisk hållbarhet

Definition för Karlskronahem:

En ekonomisk utveckling som inte medför negativa konsekvenser för den ekologiska och eller sociala hållbarheten.

Bolagets mål för ekonomisk hållbarhet 2019 är:

- Soliditet 35 %
- Resultat 2 % av omsättningen
- Direktavkastning på bokfört värde 6 %

Bolaget har god följsamhet för soliditet och resultatmålen. Direktavkastning på bokfört värde uppgår till 5,1 %. Arbetet med uppföljning på fastighetsnivå skall under 2020 utvecklas ytterligare.

Ägarens ekonomiska grundkrav enligt givna ägardirektiv är att:

- Bolaget skall uppnå ett positivt resultat om motsvarande 2 % av omsättningen, samt
- Att soliditeten skall uppgå till minst 17 %

År 2019 visar den totala verksamheten ett positivt resultat före bokslutsdispositioner och skatt. Resultatet uppgår till 8,9 Mkr och soliditeten till 34,21 %.

RESULTATÖVERSIKT

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 8,9 Mkr, 1,9 Mkr bättre än budget.

De största avvikelserna är hyresbortfall -2,9 Mkr, planerat underhåll/inre lägenhetsunderhåll -9,3 Mkr, reparationer -2,9 Mkr, skötsel +3 Mkr, el/vatten/uppvärmning +9 Mkr, administration -1 Mkr, övrig drift -2,3 Mkr, avskrivningar +4,4 Mkr, finansnetto +3,9 Mkr.

Avsättning till periodiseringsfond är gjorts med 2,1 Mkr.

FUSION

Dotterbolaget AB Karlskronahem Fastighetsholding fusionerades med AB Karlskronahem 2019-01-07.

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndet består av 83 fastigheter och uthyrningsbar yta uppgår vid årets slut till 318 948 kvm. Ytorna fördelas på 236 527 kvm bostäder och 82 415 kvm lokaler, som är fördelade på omsorgsboende, förskolor samt kommersiella lokaler.

VÄRDERING AV FASTIGHETER

Värdering av fastighetsbeståndet har för första gången gjorts med applikationen Datscha. Tidigare år har en besiktningsman använts för att göra en oberoende värdering. Ett bedömt marknadsvärde på beståndet uppgår till 3 200 Mkr. Bokfört värde uppgår till 1 825 Mkr. Således överstiger bedömt marknadsvärde bokfört värde med 1 375 Mkr. För att säkerställa gjord värdering kommer cirka 15 % av beståndet även att värderas av besiktningsman, vilket är kutym i branschen. Med marknadsvärde avses mest sannolikt pris vid en given tidpunkt på en fri och öppen marknad.

INVESTERINGAR

Totalt har 125 521 tkr nedlagts i investeringar under året, varav de största investeringarna är:

Nyproduktion Vintern 4	47 292 tkr
Projekt Månstenen (tak, stammar avlopp, energi)	16 344 tkr
Om- och tillbyggnad Minervavägen 22	11 218 tkr
Energiprojekt	8 445 tkr
Till- och ombyggnad omvårdnadsboende Vedebylund	7 780 tkr
Miljörum	5 214 tkr

FINANSIELLA RIKTLINJER

All upplåning sker via Karlskrona kommuns internbank.

Derivatinstrument i form av ränteswapar används för att hantera ränterisker. Samråd sker alltid med internbanken innan beslut om att ingå transaktion sker.

32 % av den totala låneskulden var räntesäkrat med ränteswapar vid årsskiftet.

För räntebindning skall lån om högst 45 % av den totala lånevolymen förfalla under en tolv månaders period, och per årsskifte var detta 32 % av lånevolymen samt att den genomsnittliga räntebindningstiden inte får understiga 1,5 år. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningstiden 2 år och 3 månader.

För kapitalbindning skall lån om högst 40 % av den totala lånevolymen förfalla under en tolv månaders period, och per årsskifte var detta 25 % av lånevolymen samt att den genomsnittliga kapitalbindningstiden inte får understiga 1,5 år. Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2 år och 3 månader vid årsskiftet. Samtliga finansiella riktlinjer följs.

Bruttolåneräntan uppgick till 1,19 %. De färdigställda fastigheterna var vid årsskiftet bokförda till 5 784 kr/kvm och nettobelåningsgraden var 59 %. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 14 tkr och utnyttjad checkkredit till 41,5 Mkr. Nyupplåning har skett med 50 Mkr under året.

ERSÄTTNINGAR TILL HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Under året har ersättningar till Hyresgästföreningen utgått med 1,2 Mkr. Det består av boinflytandemedel 0,5 Mkr, hyressättningsavgift 0,6 Mkr och fritidsmedel 0,1 Mkr.

Värdet av fritidslokaler som disponeras av samtliga hyresgäster har beräknats till 0,7 Mkr.

HYRESFÖRHANDLING

Förhandlingarna mellan Karlskronahem och Hyresgästföreningen genomfördes i november och parterna har enats om en hyreshöjning på 2,12 % från och med 2020-03-01. De 0,12 % avser basbredband i samtliga lägenheter (ej studentbostäder där bredband redan ingår).

UTHYRNING

På uthyrningen ses en fortsatt hög uthyrningsgrad. Dock kan en något dämpad efterfrågan ses i jämförelse med ett par år tillbaka.

Uthyrningen för projekt Vintern, boende för 65+, startade i september och i december var 34 av 35 lägenheter uthyrda.

Två större lokalhyresgäster har lämnat under 2019 men annars visar lokalsidan på en relativt stabil uthyrning där nya förhandlingar pågår för uppsagda lokaler.

På studentsidan är marknaden fortsatt i obalans även om nyproduktionen på Minervavägen stärkt upp utbudet. Det finns fortfarande för få studentbostäder generellt och den produkt som bolaget delvis erbjuder, lägenheter med delat boende, är inte vad som efterfrågas. Det är fortsatt många studenter som inte erbjuds boende vid terminsstart.

HYRESBORTFALL

Hyresbortfallet är fortsatt högt vilket beror på ett flertal faktorer.

Under 2019 har Migrationsverket sagt upp samtliga lägenheter (cirka 50). Hyresbortfall för dessa lägenheter uppgår till 950 tkr. Arbetet pågår med att ställa i ordning och löpande hyra ut dem. Under 2019 har 12 lägenheter färdigställts. Åtta av de resterande lägenheterna hålls för att användas som ersättningsboende för stambytet på Kungsmarksvägen.

Studentlägenheter på Minervavägen har under året varit spärrade på grund av renovering och ombyggnationen i huset. Även andra studentlägenheter är fortsatt spärrade för brandåtgärder.

En satsning med att aktivt arbeta med hyresgäster som kontinuerligt betalar sin hyra för sent pågår. Här har man tittat på olika modeller på hur man kan nå dessa och hur man kan arbeta.





Att långsiktigt bevara vattnens, jordens och ekosystemets produktionsförmåga är Karlskronahems utgångspunkt när det gäller hantering av produkter, resurser, samt klimat- och miljöpåverkan.

Ekologisk hållbarhet

Definition ekologisk hållbarhet för Karlskronahem:

Att långsiktigt bevara vattnens, jordens och ekosystemets produktionsförmåga är Karlskronahems utgångspunkt när det gäller hantering av produkter, resurser, samt klimat- och miljöpåverkan.

ENERGI

Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ

2019 anslöt sig Karlskronahem till Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Målet är att vara fossilfria senast 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 % med bas år 2007.

Energispecialist

Under året utökades organisationen med en energispecialist med fokus på energi- och driftuppföljning, energioptimering i fastigheter samt att aktivt arbeta för att sänka företagets koldioxidutsläpp.

Energideklarationer

Upphandling och genomförande av energideklarationer av samtliga lägenheter har genomförts under 2019. Syftet är energieffektivisering men också att hitta till exempel vattenläckor. Energideklaration görs var tionde år.

Temperaturmätare

Som del av energiarbetet sätts temperaturgivare i samtliga lägenheter. Mätaren innebär att rätt inomhustemperatur och en god komfort kan säkerställas. Vid årsskiftet 2019/2020 sätts de sista 1 400 mätarna och det totala beståndet har därmed temperaturmätare.

Belysning

Byte av belysning i trapphus och källare har gjorts på Kummelvägen 4, Kummelvägen 3/S.Bellevuevägen 1, Holmgatan 1/Östergatan 2, Ö Köpmansgatan 27–29, Gyllenstjärnas Väg 2–4 och Rosenborgsvägen 1–15.

Fönsterbyte

Fönsterbyte på Musikgatan 1–41 påbörjades 2018 och avslutades 2019.

Fönsterbyte på Gamla Roslunden genomfört.

MILJÖ

Fossilfria fordon

2019 blev samtliga av bolagets fordon fossilfria. Nu körs enbart bilar på el eller HVO-bränsle. Under året köptes en el-cykel in till kontoret på Norra Smedjegatan.

Solceller

Soceller installerades under året på Minervavägen 22 (22 kW) och på Mariebergsvägen 12–22/ Nyhemsavägen 1 (75 kW).

Miljörum

Under året färdigställdes fem nya miljörum i Kronotorp och ett på Minervavägen 22 och tre miljörum på Kungsmarksvägen renoverades, vilket innebär ytterligare åtta miljörum med möjlighet till fullsortering.





Att Karlskronahem arbetar för ett jämställt och jämlikt samhälle.

Att Karlskronahem bidrar till en positiv samhällsutveckling.

Att Karlskronahem är en attraktiv arbetsgivare.



Social hållbarhet

Definition social hållbarhet för Karlskronahem:

Att Karlskronahem arbetar för ett jämställt och jämlikt samhälle.

Att Karlskronahem bidrar till en positiv samhällsutveckling.

Att Karlskronahem är en attraktiv arbetsgivare.

BOSOCIALT ARBETE

Under 2019 har en bosocial grupp startats upp med en bosocial samordnare, en bosocial utredare och en boendesekreterare. Gruppen arbetar med frågor som rör trivsel, trygghet, lagar och regler och arbetar bland annat med att bygga relationer, förebygga vräkning, olovliga andrahandsuthyrning och oriktiga hyresförhållanden. Arbetet görs ofta i samverkan med

andra aktörer som kommun, polis, myndigheter, idrottsföreningar med flera.

UPPDATERAD UTHYRNINGSPOLICY

På uppdrag av styrelsen uppdaterades Karlskronahems uthyrningspolicy våren 2019. Det som lagts till är krav på hemförsäkring samt rekommendationer på hur många personer som anses rimligt att bo i en viss storlek på lägenhet samt information om hantering av personuppgifter. Uthyrningspolicyn har också förtydligats för att vara ett mer användbart verktyg för sökanden och personal.

UPPDATERING AV INTRESSEBANK OCH KÖPOÄNG

Under året tog styrelsen beslut om att uppdatera Karlskronahems intressebank samt kösystem. Syftet är huvudsakligen

att hålla intressebanken uppdaterad och förenlig med den nya dataskyddsförordningen, GDPR.

Förändringen innebär krav för samtliga sökande att logga in en gång per år i intressebanken/Mina sidor för att bekräfta sin registrering och stå kvar och samla köpoäng. Om den sökande inte loggar in raderas registreringen och sökanden förlorar sina poäng.

I samband med uppdatering av intressebanken uppdateras också Karlskronahems poängsystem. Det innebär att alla som är registrerade i Karlskronahems intressebank får en poäng per dag. Förändringen av poängsystemet ger ökad transparens och är enklare att förstå. Det nuvarande upplägget (från 2006) togs fram för en bostadsmarknad med låg efterfrågan och många outhyrda lägenheter och är inte lägre anpassat till dagens verklighet.

Under slutet av 2019 påbörjades kommunikationen av ovan förändringar, för att gå igenom i maj 2020.

KUNDNÖJDHET

NKI – Nöjd kundindex

I mars 2019 lanserades en ny digital hyresgästenkät som skickas ut löpande i beståndet (i jämförelse med tidigare då en undersökning gjorde vid ett tillfälle vartannat år). Systemet ger nya möjlighet att mäta kundnöjdhet och att arbeta med underhåll och förbättringar direkt kopplad till NKI.

I den inledande mätning för 2019, som omfattade hälften av beståndet och där 25 % svarade, kan över 90 % av hyresgästerna tänka sig att rekommendera Karlskronahem som värd och förvaltare och bland de starkaste resultaten finns "bra bemötande". Däremot behöver arbetet förstärkas på områdena "rent och snyggt" samt "trivsel och trygghet".

Uppdatering av karlskronahem.se

Under september genomfördes en övergripande uppdatering av karlskronahem.se. Syftet var en tydligare struktur och uppdelning av information samt ökad sökbarhet och tillgänglighet för besökare.

Trygghetsvandring

I september medverkade Karlskronahem vid trygghetsvandring i Mellanstaden tillsammans med företrädare för lokala

Karlskronahem har lyssnat på hyresgästen via kundundersökningen och utifrån det gjort en åtgärd.



föreningar, boende i området, bostadsföreningar, kommunala tjänstepersoner och polis.

Grillturné

I vanlig ordning genomfördes grillturnén där Karlskronahem under en vecka bjuder in till grillkvällar i olika bostadsområden och bjuder på mat, musik och mingel. Ett tillfälle för både Karlskronahem och hyresgäster att bygga relationer och skapa trivsel och mervärde.

Hyresgästtidningen Grannar och magasin Insikt

Under 2019 kom två nummer av Karlskronahems hyresgästtidning. Här blandas nyttig information för hyresgästen med artiklar och reportage.

I juni gick magasinet Insikt som bilaga i lokalpress. Här lyfts fördelarna med hyresrätt och Karlskronahem som hyresvärd.

UTVECKLINGS- OCH FÖRBÄTTRINGSARBETE

Under hösten har bolagets kvalitets- och förbättringsarbete påbörjats och omfattar bland annat arbete med ledningssystem, dokumenthantering, rutiner för bolagets dataskyddsarbete och systematiskt arbetsmiljöarbete. Inledningsvis har Karlskronahems huvudprocesser definierats och en kartläggning av dem har påbörjats.

REKRYTERING

Under 2019 har ett flertal rekryteringar gjorts som en satsning på bolagets fortsatta utveckling. Det har ökat bolagets kompetens och leverans men också ställt krav på resurser för rekrytering och HR-frågor.

Nyrekryteringar som gjorts är en bosocial utredare, en bosocial samordnare, en kvalitetssamordnare, en ombyggnadssamordnare, en projektledare för nyproduktion och en energispecialist. Utöver det har ersättningsrekryteringar



gjorts för servicechef, förvaltare, kundservice och bovärd. Vid årsskiftet 19/20 pågår rekrytering av en ny elektriker på grund av pensionsavgång.

DIGITALISERING

Digital strategi

I slutet av året tog bolaget fram en digital strategi med syfte att ge ökat kundvärde samt effektivisera verksamheten. I strategin föreslås ett flertal projekt, till exempel digitala lås, BankId för digital signering, öppen standard för IT-system med flera.

Basbredband i alla lägenheter

I hyresförhandlingen för 2020 förhandlades ett basbredband in i hyran. Det innebär att samtliga lägenheter i beståndet, från och med mars 2020, har tillgång till en bas-uppkoppling på 2Mbit/s i hyran. Satsningen är en del av arbetet för jämlik digitalisering. Grundutbudet möjliggör också många av de trygghetstjänster som Karlskrona kommun vill utveckla framgent.

Effektivisering

Under slutet av året infördes digitala lönespecifikationer, ny programvara för värdering av fastigheter samt ett system för digital tidrapportering introducerades.

Workshop med studenter kring hållbarhet och digitalisering

I oktober genomfördes en workshop med studenter från BTH kring hållbarhet och digitalisering kopplat till framtidens boende och mer specifikt till nyproduktionen Nordström. Områden/önskemål som workshopen visade på var ”sharing economy”, gemensamma sociala ytor, cykelpool samt goda sorteringsmöjligheter.

PERSONAL/MEDARBETARE

Under våren genomfördes en fördjupad medarbetarenkät med intervjuer med samtliga medarbetare. Enkäten har resulterat i riskbedömningar med tillhörande åtgärdsförslag, där delar av arbetet har påbörjats hösten 2019 och fortsätter under 2020. Karlskronahem ska vara 100 % hållbara som arbetsgivare och detta arbete lägger grunden till en strukturerad förbättringsresa.

Under året har grupputveckling för varje avdelning samt ledningsgrupp genomförts.

En internkonferens genomfördes för hela företaget den 12 mars. Konferensen innehöll presentation av företagets

genomförda koldioxidmätning, en föreläsning om bemötande och etik samt en workshop kring det nya verktyget för att mäta NKI.

Den årliga personalresan, som är ett tillfälle för såväl teambuilding som kompetensutveckling, gick till Gotland med besök på bland annat Gotlandshem och Svenska Spel.

Friskvårdssatsningen, med en timmes gemensam träning i veckan, har fortsatt och ger mervärden i form av ökat välmående och gemenskap.

En ombyggnation av kontoret på Norra Smedjegatan genomfördes under året vilket skapat moderna lokaler med fler arbetsplatser och telefon- och mötesrum samt ökat skalskydd och ljudkomfort.

Under året har antalet sjukdagar ökat jämfört med föregående år.

Inga allvarliga olyckor har inrapporterats under 2019 bland medarbetarna.

JÄMSTÄLLDHET OCH JÄMLIKHET

Bolagets styrelse och ledningsgrupp består av hälften kvinnor och hälften män. Totalt finns 46 anställda på bolaget, 46 procent kvinnor och 54 procent män. På den tekniska avdelningen är merparten av de anställda män och det motsatta förhållandet gäller för ekonomi- och marknadsavdelningen.

Diskriminering får inte förekomma på arbetsplatsen och under 2019 har inga fall uppmärksammats.

NYCKELTAL FÖR JÄMSTÄLLDHET OCH JÄMLIKHET

	UTFALL 2019	UTFALL 2018
Könsfördelning Samtliga anställda	Kvinnor 46 % Män 54 %	Kvinnor 40 % Män 60 %
Könsfördelning styrelse och ledningsgrupp	Kvinnor 50 % Män 50 %	Kvinnor 44 % Män 66 %
Åldersspridning anställda – kvinnor	18–29 år: 0 % 30–39 år: 19 % 40–49 år: 38 % 50–59 år: 38 % 60–69 år: 5 %	18–29 år: 0 % 30–39 år: 22 % 40–49 år: 33 % 50–59 år: 45 % 60–69 år: 0 %
Åldersspridning anställda – män	18–29 år: 0 % 30–39 år: 16 % 40–49 år: 28 % 50–59 år: 48 % 60–69 år: 8 %	18–29 år: 0 % 30–39 år: 9 % 40–49 år: 30 % 50–59 år: 52 % 60–69 år: 9 %
Antal sjukdagar	Kvinnor 309 Män 518	Kvinnor 150 Män 135
Genomsnittlig sysselsättningsgrad	Kvinnor 98 Män 100	Kvinnor 98 Män 100



STYRELSE

Våren 2019 avtackades den tidigare styrelsen och sex nya ledamöter välkomnades. Den nya styrelsen erbjöds i maj en styrelseutbildning på två dagar med möjlighet att certifiera sig i styrelsearbete. I utbildningen medverkade också Affärsverken och Moderbolaget.

Karlskronahems presidie var inbjudet till moderbolagets styrelsemöte den 18 september för ett dialogmöte. Nybyggnation, fastighetsunderhåll och en ekonomisk utblick var några av de frågor som berördes.

Den 10–11 december genomfördes styrelsedagar då styrelse och ledningsgrupp tillsammans arbetade igenom underlag för en ny och uppdaterad affärsplan. Bland annat arbetade man med vision och mål för 2023 samt en intressentanalys.

NYPRODUKTION

Minervavägen 22 A-B

På Minervavägen på Campus Gräsvik har ett 70-tal nya studentbostäder tillskapats genom om- och tillbyggnation. Projektet färdigställdes i sin helhet april 2019.

Klockarebacken

För Klockarebacken i Nättraby godkändes slutredovisning av projektet på styrelsemöte i september 2019.

Polhemsgatan 27

Under året har en rivningsansökan lämnats in för Polhemsgatan 27. Avslag har getts från Länsstyrelse och i Mark- och miljödomstol med syfte till kulturhistoriska värden.

Vintern – Lyckeby

På Vintern pågår byggnationen av 35 hyresrätter för gruppen 65+. I december 2019 är 34 av 35 lägenheter uthyrda och inflytt är planerad till juni 2020.

Under 2019 har marknadsföring för Vintern gjorts via buss-tv och bio-reklam och utöver det har webben med bland annat 3D-bilder samt löpande utskick till målgruppen 65+ varit en viktig kanal för införsäljning. Karlskronahem har även medverkat på Seniormässan i Karlskrona och berättat om Vintern och konceptet 65+.

Nordström – Blå Port/Gräsvik

På Nordström planeras för cirka 170 lägenheter, framförallt mindre ettor men även ett fåtal tvåor. Byggstart är planerad till 2020 med inflytt cirka två år senare.

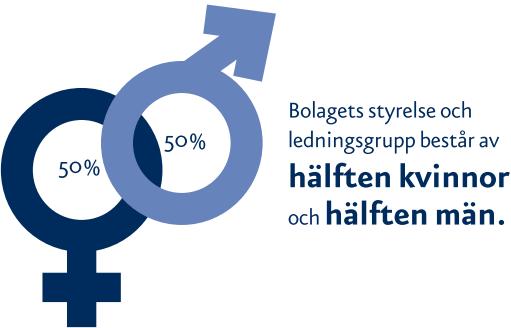
Detaljplanen vann laga kraft i juli 2019 och bygglov lämnades in i november 2019.

Sturkö

På Sturkö planerar Karlskronahem att bygga cirka 60 lägenheter. Husen är mindre tvåvåningshus med cirka 4–6 lägenheter i varje hus och planeras att byggas i etapper med 20 lägenheter i varje etapp. Under 2019 har löpande möten med kommunen genomförts och förhoppningen är en antagen detaljplan första kvartalet 2020.

Skolan – Lyckeby

Vid den före detta Lyckebyskolan planeras för nybyggnation av ett hundratal hyresrätter. Under året har det framkommit





information om två skyddsrum vilket försvårar rivning av byggnaden. Karlskronahem tar fram nya planlösningar med kombinerat skyddsrum och garage. Detaljplanen blev dock överklagad i slutet av 2019 vilket innebär förseningar.

Ny- och ombyggnad av boendet Fredriksdal – Nättraby
Karlskrona kommun arbetar tillsammans med Karlskronahem och Äldreförvaltningen med att fram ett förfrågningsunderlag. Upphandlas under första halvåret 2020.

Nyproduktion på landsbygd

På uppdrag av styrelsen utreddes nybyggnation på landsbygden med speciellt fokus på Holmsjö hösten 2019. Slutsatsen blev att pröva nyproduktion över hela kommunen men satsa på orter/lägen med goda förutsättningar utifrån kommunal service, kommunikationer och upptagningsområden. För Holmsjö specifikt fanns problem med kommunal vattentillförsel vilket gör att det i nuläget inte är aktuellt för nyproduktion.

Konvertering av lokal till lägenhet

Som komplement till nyproduktion har Karlskronahem arbetat vidare med konverteringar av lokaler till bostadslägenheter. Under 2019 har totalt fyra nya lägenheter tillskapats, tre i Lyckeby på Stärkelsevägen 1 och en i Nättraby på Hallengrens väg 4. Ytterligare fyra lokaler byggs om på Kungsmarksvägen 29–31 och färdigställs i början av 2020.

ÖP 2050

Långsiktigt arbete kopplat till nyproduktion görs genom att Karlskronahem medverkar i arbetet med översiktsplanen för 2050, som leds av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen på Karlskrona kommun.

UNDERHÅLL/FÖRVALTNING

Stamreovering Kungsmarksvägen 7–39

Projektet på Kungsmarksvägen 7–39 påbörjades under 2019 och beräknas klart till 2025 och omfattar takbyte, stambyte och renovering kök och badrum/WC.

Första etappen, som genomförts 2019, var byte av tak med nya stuprör för att leda bort vatten och motverka läckage. I samband med bytet isoleras taket för att förbättra energiförbrukning och nya inglasade balkonger gjordes på översta våningen.

Projektering för stambytet har genomförts under 2019 och för att säkerställa denna handling genomförs ett provstambyte i en trappuppgång våren 2020.

Kommunikationsarbetet, som är en viktig del i projektet då många hyresgäster påverkas, påbörjades våren 2019. På karlskronahem.se finns en projektsida som uppdateras löpande, information går också ut via postutskick, information vid fastigheten, information i hyresgästtidningen Grannar samt att projektledare och ombyggnadssamordnare medverkar på Hyresgästföreningens informationsmöten.

Ombyggnation av Karlskronahems kontor – Norra Smedjegatan 12

Under 2019 renoverades och utökades Karlskronahems kontor och bobutik på Norra Smedjegatan. Lokalen vägg i vägg byggdes om till en ny bobutik med utökat skalskydd och bättre förutsättningar för att ta emot kunder och besökare. Övriga kontoret byggdes om till en modern och ändamålsenlig arbetsplats mer fler kontorsplatser och fler konferens- och telefonrum samt ökad ljudkomfort. Närvarostyrd belysning och ventilation samt injustering av värmesystemet ger minskad energiförbrukning.

Renovering

Under året har Migrationsverket sagt upp cirka 50 lägenheter, där renovering nu pågår och 12 lägenheter är färdiga. Dessa ligger spridda över olika områden och läggs löpande ut för uthyrning.

Ronnebygatan 1–3

På Ronnebygatan 1–3 byggdes ny utemiljö samt nytt tätskikt ovan garage.

Fasadrenoveringar

Under året har ett flertal fasadrenoveringar genomförts. Puts och avfärgningsarbeten på Bastionsgatan 12, Mariebergsvägen 12–22, Nyhemsvägen 1AB och Näktergalsvägen 4 A-F samt fasadmålning på Servicevägen 5–13.

Projektering - Chapmansplan och Konstapelsgatan

För Chapmansplan har projektering gjorts för tilläggsisolering samt byte av tak, fasad, fönster och nya balkonger.

För Konstapelgatan har projektering genomförts för tätskikt och utemiljö.

Radonåtgärder Musikgatan

På Musikgatan har en tidigare radonmätning följts upp och i lägenheter med förhöjda värden har åtgärder genomförts för att förbättra ventilationen. Arbetet fortsätter in på 2020.

Installation av säkerhetsdörrar

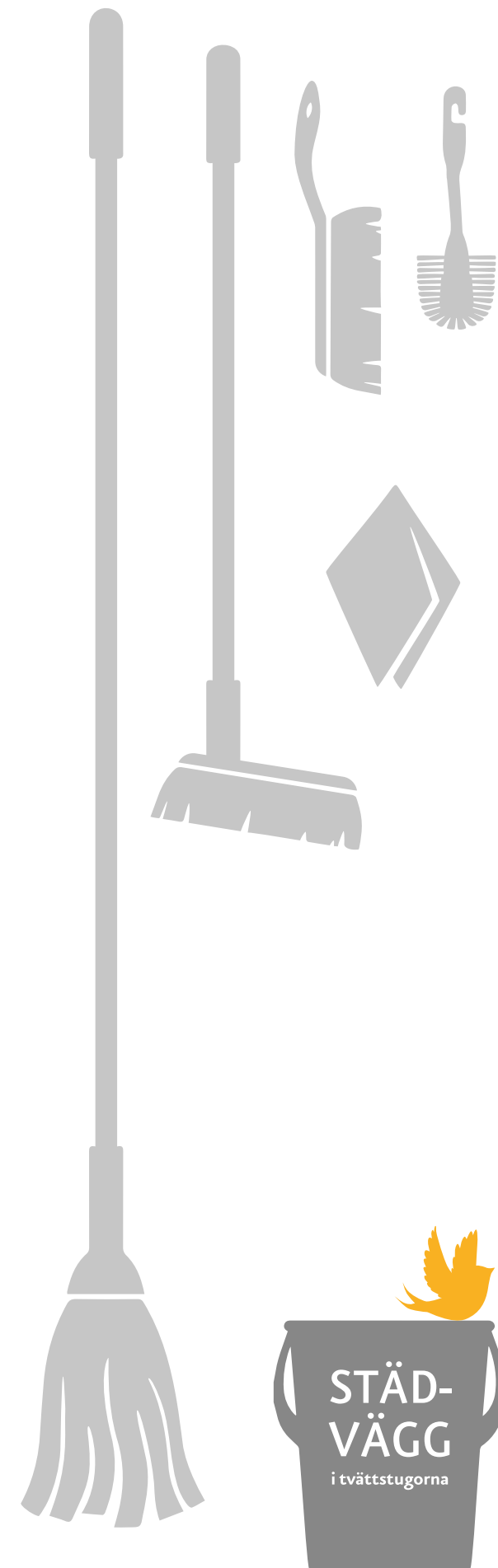
Under året har det installerats cirka 230 säkerhetsdörrar i Kronatorp samt 55 stycken på Holmgatan 12–14.

Städväggar i tvättstugorna

Utifrån NKI (kundundersökningen) har ett arbete inletts för att ge bättre förutsättningar för hyresgästen att hålla rent i tvättstugorna. Så kallade "städväggar" tas fram för att hängas på väggen, så man tydligt kan se vilken utrustning som finns och om något saknas.

Skador

Under 2019 har cirka 60 ärenden kring skador med vatten, brand etcetera åtgärdats.





Förväntade framtida utveckling

Arbetet med att skapa trygghet i alla områden där bolaget verkar är prioriterat. Det sätter fokus på arbete med kontrakt, störningar och åtgärder som berör hela områden. Samverkan med andra bolag, föreningar, myndigheter och andra intressenter är centralt.

Nybyggnation av hyresrätter i kommunen är ett prioriterat område, där det också finns utmaningar. Markförsörjning, höga byggpriser samt hållbara kalkyler och hyresnivåer utgör några av de större utmaningarna.

Kundernas förväntningar förändras över tid. Detsamma gäller ägarens kravställningar på bolaget. För att möta de förändringarna bland annat på högre effektivitet måste bolagets organisation också förändras över tid. Ett starkt fokus på strukturerat förbättringsarbete är viktigt i den delen.

Det är stora globala utmaningar i att bekämpa klimatförändringar och bevara vattnens, jordens och ekosystemets produktionsförmåga. Karlskronahem har under en längre tid arbetat med energibesparande åtgärder. Det arbetet intensifieras samtidigt som bolaget tittar på fler möjliga insatser för att aktivt minimera miljöbelastningen av byggande och boende.

Flera faktorer samverkar till att bolagets ekonomiska utveckling är ett prioriterat område. Det gäller uthyrningsläget för kommersiella lokaler, underhållsbehov, förväntad ränteutveckling och sätter fokus på effektiv förvaltning och säkerställd avkastning på bolagets fastigheter.

Riskanalys

Genom Karlskronahems vision, mål och affärsplan beskrivs bolagets framtidsplaner. Årligen gör ledningsgruppen en riskanalys för att identifiera och hantera de risker som utgör ett hot mot framtidsplanerna. I riskanalysen bedöms sannolikheten för att en risk ska inträffa och konsekvenserna av den. På så vis prioriteras de olika riskerna och åtgärder beslutas och följs upp.

Risker identifieras också i samband med till exempel årlig verksamhetsplanering, arbetsmiljöundersökningar, projektplanering och projektgenomförande, omvärldsbevakning och internkontrollplanering.

Risker redovisas i separat Riskdokument.

SPECIFIKATION EGET KAPITAL

TKR	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA
Belopp vid årets ingång	140 000	28 000	171 848	339 848
Utdelning			-5 000	-5 000
Fusionsdifferens			275 054	275 054
Årets resultat			4 634	4 634
Belopp vid årets utgång	140 000	28 000	446 536	614 536

FÖRSLAG TILL RESULTATSDISPOSITION

Styrelsen föreslår att de till förfogande stående vinstmedlen i bolaget:

Balanserade vinstmedel	441 902 084
jämte årets resultat	4 633 832
	446 535 916
disponeras enligt följande:	
I ny räkning balanseras	446 535 916

Ekonomisk redovisning

Vår vision

Vår vision är att vara en stolt framtidsbyggare för generationer.

Resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2019	2018
	1,2		
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	3	342 639	348 497
Övriga förvaltningsintäkter	4	5 282	6 647
Summa nettoomsättning		347 921	355 144
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	9	-154 244	-163 245
Underhållskostnader	10	-58 256	-60 411
Fastighetsskatt		-5 279	-5 649
Avskrivningar	11	-57 648	-58 600
		-275 427	-287 905
Bruttoresultat		72 494	67 239
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Övriga kostnader	5, 6, 7, 8, 30, 31	-46 215	-40 223
		-46 215	-40 223
Rörelseresultat		26 279	27 016
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	122	143
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-17 552	-17 905
Resultat efter finansiella poster		8 849	9 254
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		8 849	9 254
Bokslutsdispositioner	14	-2 150	-2 000
Skatt på årets resultat, övriga skatter	15	-2 065	-1 556
Årets resultat		4 634	5 698

Balansräkning

Tillgångar

BELOPP I TKR	NOT	2019	2018
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar:	16		
Byggnader och mark		1 620 269	1 623 153
Inventarier och maskiner		177	213
Pågående ny- och ombyggnader		205 051	134 278
Summa materiella anläggningstillgångar		1 825 497	1 757 644
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
	17		
Avsättningar för skatter		3 021	3 702
Andelar i koncernföretag		0	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav		75	75
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 096	3 827
Summa anläggningstillgångar		1 828 593	1 761 471
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	18	144	144
Summa varulager		144	144
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyses- och kundfordringar		859	835
Fordringar hos koncernföretag	19	439	986
Övriga fordringar		4 346	3 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	4 098	3 973
Summa kortfristiga fordringar		9 742	9 291
Kassa och bank	21	14	7
Summa omsättningstillgångar		9 900	9 442
SUMMA TILLGÅNGAR		1 838 493	1 770 913

Eget kapital och skulder

BELOPP I TKR	NOT	2019	2018
BUNDET EGET KAPITAL			
	22		
Aktiekapital		140 000	140 000
Reservfond		28 000	28 000
Summa bundet eget kapital		168 000	168 000
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst		441 902	166 150
Årets resultat		4 634	5 698
Summa fritt eget kapital		446 536	171 848
Summa eget kapital		614 536	339 848
Obeskattade reserver	23	18 349	16 199
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till koncernföretag		1 078 600	1 028 600
Övriga långfristiga skulder		10 146	10 146
Summa långfristiga skulder	24, 25	1 088 746	1 038 746
KORTFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit		41 511	13 267
Leverantörsskulder		23 183	41 533
Skulder till koncernföretag	26	23 054	295 391
Övriga kortfristiga skulder		1 693	1 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	27 421	24 019
Summa kortfristiga skulder		116 862	376 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 838 493	1 770 913

Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	8 850	9 254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	57 667	58 600
Betald skatt	-1 384	-1 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	65 133	66 086
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	0	29
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-451	-2 500
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-259 258	261 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-194 576	325 469
Investeringsverksamheten		
Förvärv av anläggningstillgångar	-125 536	-105 421
Försäljning av anläggningstillgångar	15	128 683
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-125 521	23 262
Finansieringsverksamheten		
Fusion DB	275 104	0
Amortering av låneskulder	0	-400 000
Upptagna lån	50 000	
Utbetald utdelning	-5 000	-5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	320 104	-405 000
Årets kassaflöde	7	-56 269
Likvida medel vid årets början	7	56 276
Likvida medel vid årets slut	14	7

Notförteckning

Belopp i tusen kronor
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT 1
REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar
Bolaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) samt BFNAR 2012:1 (K3).
Företaget redovisar koncernbidrag i resultaträkningen.
AB Karlskronahem ingår i Karlskrona kommuns äkta koncern som ett helägt dotterbolag till AB Karlskrona Moderbolag (556291-9877), vars säte är i Karlskrona. AB Karlskrona Moderbolag upprättar koncernredovisning.
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Intäkten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar intäkten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget fått ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Under tillverkningsperioden betraktas inte ränta som en del i tillgångens anskaffningsvärde.
När en betydande komponent i anläggningstillgången byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.
Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.
Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av anläggningstillgångar redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandetider.
Materiella anläggningstillgångar skrivs av över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	
Avskrivning byggnadernas komponenter	Nyttjandetid (år)
Stomme och grund	80 år
Stomkompletteringar	50 år
Värme och sanitet	50 år
El	40 år
Fasad	80 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Styr och övervakning	25 år
Restpost	30 år
Maskiner och inventarier	5 år
Markanläggningar	20 år

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyres-intäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltnings-fastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Samtliga fastigheter betraktas som förvaltningsfastigheter och särredovisas med not med upplysning om bokfört värde och verkligt värde, som baserats på marknadsvärde. Förvalt-ningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn taget till av-, ned och uppskrivningar efter anskaffningen.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp i komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjanderperioder.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppstår.

Nedskrivningsprövning av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt, fastighet för fastighet.

Leasingavtal- företaget som leasegivare

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal- företaget som leasetagare

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Se vidare not 30 och 31.

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 skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller för balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räken-skapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna medod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjuten skatt beräknas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Bolaget har beräknat redovisad uppskjuten skatteskuld till skattesatsen 21,4 %.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar i form av löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Ersättningar redovisas takt med intjänandet.

Ersättning till anställda efter avslutad anställning, pensioner

I företaget finns avgiftsbestämda pensionsplaner och företaget omfattas av avtalen för ITP samt SAF-LO. Företaget betalar fastställda avgifter och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med när premierna inbetalas.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar i företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden.

NOT 2

INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG %

	2019	2018
Interna köp		
Koncernbolag	29	28
Karlskrona kommun	11	11
Interna försäljningar		
Koncernbolag	0,5	0,5
Karlskrona kommun	28	28

NOT 3 HYRESINTÄKTER	TOTALHYRA		HYRESBORTFALL		NETTO	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Bostäder	256 729	255 903	-5105	-5991	251 624	249 912
Lokaler	86 627	94 187	-968	-604	85 659	93 583
Garage och p-platser	6 136	6 227	-361	-307	5 775	5 920
SUMMA	349 492	356 317	-6 434	-6 902	343 058	349 415
Transport hyror bostäder			343 058		349 415	
Därutöver avseende bostäder:						
Kvarboenderabatt			-17		-73	
Övriga rabatter			-402		-845	
Summa nettohyror för bostäder			-419		-918	
SUMMA NETTOHYROR TOTALT			342 639		348 497	

NOT 4 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2019	2018
Inkasso- och påminnelseavgifter	211	219
Ersättning från hyresgäster	2 076	1 862
Återvunna kund- och hyresförluster	174	169
Övriga intäkter	2 821	4 397
SUMMA	5 282	6 647

NOT 5 PERSONAL	2019	2018
Medelantalet anställda har varit:		
Kvinnor	21	17
Män	25	24
Fördelningen mellan män och kvinnor i företagets styrelse:		
Kvinnor	6	5
Män	6	7
Fördelning mellan män och kvinnor i företagsledningen:		
Kvinnor	3	3
Män	3	3

Personalens sjukfrånvaro %	TOTAL SJUKFRÅNVARO/ ORDINARIE ARBETSTID	LÅNGTIDSSJUKFRÅNVARO/ TOTAL SJUKFRÅNVARO
29 år eller yngre		
30–49 år	7,10 %	54,2 %
50 år eller äldre	2,0 8%	
Totalt:		
Kvinnor	3,86 %	56,1 %
Män	4,93 %	16,3 %
SAMTLIGA ANSTÄLLDA	4,46 %	40,93 %

NOT 6 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR
OCH SOCIALA KOSTNADER

	LÖNER OCH ANDRA ERS	2019 SOCIALA KOSTN	LÖNER OCH ANDRA ERS	2018 SOCIALA KOSTN
AB Karlskronahem	19 871	8 126	17 191	7 048
varav VD och styrelse	1 362	545	1 314	539
I sociala kostnader ingår pensionskostnader med		2 032		1 788
varav VD		391		270

NOT 7 AVTAL OM AVGÅNGSVEDERLAG/PENSIONSFORMÅN

Anställningsavtal för verkställande direktören

Vid ensidig uppsägning från bolagets sida, utan att det föreligger allvarlig misskötsel, utgår 15 månadslöner.

I övrigt finns inga pensions- eller avgångsåtaganden från bolagets sida.

NOT 8 KOSTNADER FÖR REVISORERNA

	2019	2018
Revisorstjänsten har upphandlats centralt och utförts av EY.		
Kostnaden för EY har varit 161 tkr varav revision	89	89
SUMMA	89	89

NOT 9 DRIFTKOSTNADER

	2019	2018
Skötselkostnader inre och yttre	13 072	14 627
Reparationer/löpande underhåll	39 723	38 614
Taxebundna kostnader	42 182	43 991
Uppvärmning	33 284	37 369
Övriga driftkostnader	23 143	25 692
Ersättning till Hyresgästföreningen	1 187	1 287
Kabel-TV	1 653	1 665
SUMMA	154 244	163 245

NOT 10 UNDERHÅLL

Avser planerade underhållsåtgärder. Underhållskostnaderna upptar ej aktiverbara åtgärder. Åtgärder som avser utbyte av en väsentlig del av en komponent behandlas inte som underhåll. Under rubriken driftkostnader (not 9) redovisas övriga funktionsåterställande åtgärder under delrubriken reparationer/löpande underhåll.

NOT 11 AVSKRIVNINGAR OCH UTRANGERING

	2019	2018
Byggnader	57 430	58 409
Maskiner och inventarier	65	38
Markanläggningar	153	153
SUMMA	57 648	58 600

Komponentredovisning används med en beräknad nyttjandeperiod per komponent och beroende på fastighet. Avskrivningarna och utrangering är fördelade på funktioner enligt följande:

	2019	2018
Övrigt fastighetskostnader	57 648	58 600
SUMMA	57 648	58 600

NOT 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER
OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2019	2018
Ränteintäkter	122	143
SUMMA	122	143

NOT 13 ÖVRIGA RÄNTEKOSTNADER
OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2019	2018
Räntekostnader och fast avgift utlåning	17 552	17 905
SUMMA	17 552	17 905

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2019	2018
Förändring av periodiseringsfond	2 150	2 000
SUMMA	2 150	2 000

NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT, ÖVRIGA SKATTER

	2019	2018
Aktuell skatt	-1 384	-1 768
Uppskjuten skatt	-681	212
Summa redovisad skatt	-2 065	-1 556
AVSTÄMNING EFFEKTIV SKATTESATS		
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (21,4 %)	-1 433	-1 596
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-65	-55
Förändring temporära skillnader	114	-65
Justering tidigare år	0	-52
Redovisad skatt	-1 384	-1 768
Årets skattekostnad i %	20,7 %	24,4 %

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2019 21,4 %.

NOT 16 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2019	2018
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 825 320	1 757 431
Verkligt värde	3 320 564	2 833 350

Värderingen är utförd med den modell som finns i applikationen Datscha från och med år 2019. För att säkerställa värdering är även 15 % av beståndet värderat av värderingsman Ove Eklund. Tidigare år är värderingen utförd av värderingsman Ove Eklund på Fastighetsbranschens Värderingsinstitut i Växjö AB.

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	2 470 703	2 599 956
Avgår: Ackumulerade investeringsbidrag	-18 133	-18 133
Försäljningar	0	-203 756
Omklassificeringar	54 699	74 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 507 269	2 452 570
Ingående avskrivningar	-929 721	-955 435
Återförd avskrivning vid försäljning	0	84 123
Årets avskrivningar	-57 430	-58 409
Utgående ackumulerade avskrivningar	-987 151	-929 721
Ingående ackumulerade uppskrivningar	2 255	2 255
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 255	2 255
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-5 372	-5 372
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 372	-5 372
Utgående planenligt restvärde	1 517 001	1 519 732

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	3 672	3 672
Utgående anskaffningsvärde	3 672	3 672
Ingående avskrivningar	-2 969	-2 816
Årets avskrivningar	-153	-153
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 122	-2 969
Utgående planenligt restvärde	550	703

Mark

Ingående anskaffningsvärde	102 718	111 816
Försäljningar	0	-9 098
Utgående anskaffningsvärde	102 718	102 718
Utgående planenligt restvärde	102 718	102 718

Inventarier och maskiner

Ingående anskaffningsvärde	28 673	28 538
Anskaffningar	63	135
Försäljningar	-129	0
Utgående anskaffningsvärde	28 607	28 673
Ingående avskrivningar	-28 460	-28 422
Årets avskrivningar	-64	-38
Återförd avskrivning vid försäljning	94	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 430	-28 460
Utgående planenligt restvärde	177	213

Pågående ny- och ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde	134 278	103 496
Anskaffningar	125 472	105 285
Omklassificeringar	-54 699	-74 503
Utgående anskaffningsvärde	205 051	134 278
Utgående planenligt restvärde	205 051	134 278
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 518 408	1 331 356
Mark	476 355	450 959
SUMMA	1 994 763	1 782 315

NOT 17 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2019	2018
--	------	------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Avsättningar för skatter**Uppskjuten skattefordran**

Belopp vid årets ingång	3 702	3 491
Årets avsättningar/återföring	-681	212
Belopp vid årets utgång	3 021	3 702

Andelar i koncernföretag

Aktier i AB Karlskronahem Fastighetsholding	0	50
---	---	----

Aktier i:

SABO Byggnadsförsäkrings AB, 70 st aktier à nominellt 1 000 kr/st	70	70
---	----	----

Andelar i:

Grannsamverkan Stumholmen ek. för., 25 st à 200 kr/st	5	5
Summa	75	75

SUMMA	3 096	3 827
--------------	--------------	--------------

NOT 18 VARULAGER

	2019	2018
--	------	------

Utgående balans

144	173
------------	------------

Lager för möbler är värderat till anskaffningsvärde per 2018-12-31. Avdrag har ej skett för inkurans.

NOT 19 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	2019	2018
Karlskrona kommun	436	791
Koncernbolag	3	195
SUMMA	439	986

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER
OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019	2018
Försäkringar	2 648	2 547
Övriga interimfordringar	1 450	1 426
SUMMA	4 098	3 973

NOT 21 KASSA OCH BANK

Limit checkräkningskredit 55 000 tkr.

NOT 22 EGET KAPITAL

Aktiekapitalet utgörs av 140 000 aktier à 1 000 kronor.

Förslag till resultatdisposition:

Styrelsen föreslår att de till förfogande stående vinstmedlen i bolaget:

Balanserade vinstmedel	441 902 084
jämte årets resultat	4 633 832
	446 535 916

disponeras enligt följade:

I ny räkning balanseras	446 535 916
-------------------------	-------------

NOT 23 OBESKATTADE RESERVER

	2019	2018
Periodiseringsfond		
Belopp vid årets ingång	16 199	14 199
Årets avsättningar	2 150	2 000
Belopp vid årets utgång	18 349	16 199

NOT 24 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2019	2018
Skulder till koncernbolag		
Fastighetslån	1 078 600	1 028 600
Summa	1 078 600	1 028 600
Övriga långfristiga skulder		
Upplåtelseinsatser Växthuset Kooperativ		
Hysesrättsförening	10 146	10 146
SUMMA	10 146	10 146
Summa långfristiga skulder	1 088 746	1 038 746

Lån som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen uppgår till 732 650 tkr.
Under år 2020 skall 345 950 tkr omförhandlas och omsättas.

NOT 25 FINANSIELLA INSTRUMENT

	2019	2018
Ränteswappar		
Nominellt belopp	350 000	350 000
Marknadsvärde vid årsskiftet	-23 902	-28 982
Antal, st	6	6
Löptid:		
1-2 år	90 000 26 %	
2-3 år	50 000 14 %	
3-4 år	100 000 29 %	
4-5 år	110 000 31 %	

Genomsnittlig räntebindningstid är 3 år och 5 månader.
En beskrivning av finansiella risker och finansiella riktlinjer återfinns i förvaltningsberättelsen.

NOT 26 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

	2019	2018
Karlskrona kommun	13 776	6 889
Koncernbolag	9 255	288 467
Räddningstjänsten Ö Blekinge	23	35
SUMMA	23 054	295 391

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER
OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019	2018
Upplupna semesterlöner	1 321	1 216
Upplupen löneskatt	485	417
Upplupna sociala avgifter	534	456
Övriga interimsskulder	5 125	3 297
Förutbetalda hyror	19 956	18 633
SUMMA	27 421	24 019

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER
INTECKNINGAR I FASTIGHETER

	2019	2018
Totalt uttagna pantbrev	230 068	230 068
Varav i eget förvar/publikt arkiv	219 922	219 922
Hos långgivare:	10 146	10 146

NOT 29 EVENTUELLA FÖRPLIKTELSE

	2019	2018
Borgensåtagande Fastigo	339	304
Garantiåtagande för koncernföretag	0	2 275

NOT 30 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2019	2018
Leasingavgift bilar	831	781
Framtida leasingavgifter avseende ej uppsägningsbara kontrakt:		
Skall betalas inom 1 år	769	521
Skall betalas inom 1–5 år	1 387	675
Skall betalas senare än 5 år	0	0

NOT 31 LEASINGAVTAL-LEASEGIVARE

	2019	2018
Lokalhyresintäkter	86 627	94 187
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Inom 1 år	80 286	20 589
Senare än 1 år men inom 5 år	159 213	57 693
Senare än 5 år	205 471	37 027

Nyckeltal

BELOPP I TKR	2019	2018	2017	2016	2015	2014	SABO-snitt 2018
För lönsamhet							
1 Direktavkastning på bokfört värde %	5,1	5,3	5,7	6	6,2	6,0	6,8
För riskbedömning							
2 Vakansgrad bostäder %	1,7	2,2	1,6	0,7	0,8	1	0,8
För kapital och finansiering							
4 Redovisad soliditet %	34,2	19,9	18,37	18,25	17,96	17,8	32,2
5 Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	5 784	5 637	5 384	5 414	5 190	5 109	6 128
7 Belåningsgrad fastigheter, %	59	59	77,6	77,7	76,3	78,2	61,5
8 Investeringar, Mkr	125	105	51	67	76,4	68,4	
9 Bruttosnittränta, %	1,19	1,41	0,96	1,33	1,87	2,6	1,7
För operativt resultat							
11 Driftnetto, kr/kvm	265	216	288	305	321	324	415
12 Hyror bostäder kr/kvm	1042	1022	1016	1010	997	991	1 083
14 Underhållskostnader, kr/m2	184	192	194	184	224	212	146
16 Medeltal anställda	46	41	35	36	36	33	

