

Årsredovisning 2020





*Vi är en stolt
framtidbyggare
för generationer*

Innehåll

3	INLEDNING	
	Inledning	3
	Ägarförhållanden	4
	Uppdrag	4
	Affärsidé	4
	Året i korthet	5
6	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	
	Ekonomisk hållbarhet	7
	Resultatöversikt	7
	Fastighetsbestånd	7
	Värdering av fastigheter	7
	Investeringar	8
	Finansiella riktlinjer	8
	Ersättningar till Hyresgästföreningen	8
	Hyresförhandling	8
	Uthyrning	8
	Hyresbortfall	8
	Ekologisk hållbarhet	9
	Energi	9
	Miljö	10
	Social hållbarhet	11
	Bosocialt arbete	12
	Coronapandemin	12
	Intressebank och köpoäng	12
	Kundnöjdhet	13
	Förändrings- och förbättringsarbete	13
	Digitalisering	13
	Medarbetare	13
	Jämställdhet och jämlikhet	14
	Styrelse	14
	Nyproduktion	14
	Underhåll/Förvaltning	15
	Förväntad framtida utveckling	15
	Riskanalys	16
	Förslag till resultatdisposition	16
17	EKONOMISK REDOVISNING	
	Resultaträkning	18
	Balansräkning	19
	Kassaflödesanalys	21
	Notförteckning	22
	Nyckeltal	31

INLEDNING

Pandemin har under 2020 påverkat allt och alla. Människor, företag, länder och naturligtvis också Karlskronahem. Men samtidigt som utmaningarna har varit många har de också visat på samhällets och Karlskronahems förmåga att tänka nytt och ställa om. Gamla sanningar har kastats omkull för nya innovativa sätt att göra det som ansågs omöjligt.

De mest direkta effekterna har varit övergången till mer digitala arbetsätt, begränsade möjligheter att utföra reparationer och underhåll, en trögare uthyrningsprocess, förändrad efterfrågan och kravställningar från kunder samt i delar en lägre servicenivå. Sammantaget har detta fått en påverkan som kortsiktigt medfört ett högre resultat än budgeterat.

Parallellt med pandemin har Karlskronahem påbörjat ett omfattande förändrings- och förbättringsarbete. Resan innehåller både hårda och mjuka värden och det gångna året har tydligare än någonsin visat på vikten av en tydlig vision och en stabil värdegrund. Hur vi gör saker kan förändras från dag till dag, men vilka vi är och varför vi finns till är kittet som håller oss samman.

Karlskronahem är en stolt framtidsbyggare för generationer – och mycket av den stoltheten ligger i att vi är en del av Sveriges Allmännytta med uppdraget att kombinera affärsmässighet med samhällsansvar. Genom att ta hand om hyresgäster, fastigheter och medarbetare levererar vi mot vårt uppdrag och bygger ett hållbart Karlskronahem.

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, ett tiotal särskilda boenden och ett mindre antal kommersiella lokaler. Sammanlagt äger Karlskronahem cirka 35 % av hyresrätterna i kommunen. På företaget finns 47 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 Allmännyttan 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.

Karlskronahems vision är "Vi är en stolt framtidsbyggare för generationer".

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



4 nya miljörum med
fullsortering



Karlskronahem
äger cirka

35%

av hyreslägenheterna
i Karlskrona kommun



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

47
anställda



Karlskronahem äger
och förvaltar cirka

3 700
bostäder

Cirka

58 X
miljoner

kronor till underhåll



5,4%
i direktavkastning



DRYGT
108
miljoner kronor i
investeringar



18 434
personer

är registrerade i Karlskronahems
intressebank (maj, 2020)

Förvaltningsberättelse

Vårt uppdrag

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



Ekonomisk hållbarhet

Definition för Karlskronahem:

En ekonomisk hållbarhet som kompletterar den ekologiska och sociala hållbarheten.

MÅL 2020–2023

	MÅL 2020	RESULTAT 2020	MÅL 2021	MÅL 2022	MÅL 2023
Resultat (som procent av omsättningen)	2 %	5 %	2 %	2 %	2 %
Soliditet	17 %	34 %	17 %	17 %	17 %
Direktavkastning (bokfört värde)	6 %	5,4 %	6,5 %	7 %	7 %

Bolaget har god följsamhet för soliditet och resultatmålen. Direktavkastning på bokfört värde uppgår till 5,4 %. Arbetet med uppföljning på fastighetsnivå skall under 2021 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 2020 visar den totala verksamheten ett positivt resultat före bokslutsdispositioner och skatt. Resultatet uppgår till 14,7 Mkr och soliditeten till 34,2 %.

RESULTATÖVERSIKT

Resultat efter finansiella poster uppgick till 19,4 Mkr, 9,6 Mkr bättre än budget.

De största avvikelserna är hyresbortfall - 3,1 Mkr, planerat underhåll/inre lägenhetsunderhåll - 8,9 Mkr, skötsel +2,3 Mkr, el/vatten/uppvärmning +8,7 Mkr, administration +2,0 Mkr, övrig drift +3,2 Mkr, avskrivningar +1,8 Mkr, finansnetto +2,7 Mkr. Plus innebär att posten understiger budgeterade värden och minus att posten överskridit budget.

Avsättning till periodiseringsfond har gjorts med 4,9 Mkr samtidigt som en återföring har gjorts med 2,6 Mkr. Saldot på förändringen av periodiseringsfonden under året motsvarar 2,2 Mkr.

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndet består av 79 fastigheter och uthyrningsbar yta uppgår vid årets slut till 320 135 kvm. Ytorna fördelas på 229 825 kvm bostäder, 4 318 kvm förråd samt 85 992 kvm lokaler som är fördelade på omsorgsboende, förskolor samt kommersiella lokaler.

Coronapandemin har gett effekter på verksamheten ekonomiskt och dessa följs upp för att senare kunna särredovisas.

VÄRDERING AV FASTIGHETER

Värdering av fastighetsbeståndet har gjorts med applikationen Datscha. Före 2019 har en besiktningsman använts för att göra en oberoende värdering. Ett bedömt marknadsvärde på beståndet uppgår till 3 264 Mkr. Bokfört värde uppgår till 1 875 Mkr. Således överstiger bedömt marknadsvärde bokfört värde med 1 389 Mkr. Med marknadsvärde avses mest sannolikt pris vid en given tidpunkt på en fri och öppen marknad.

INVESTERINGAR

Totalt har 108 336 tkr nedlagts i investeringar under året, varav de största investeringarna är:

Nyproduktion Vintern 4	30 314 tkr
Projekt Månstenen (tak, stammar avlopp, energi)	26 468 tkr
Energiprojekt	12 409 tkr
Byte fasad, fönster, tilläggsisolering	10 380 tkr
Brandskydd studentrum	6 215 tkr
Utemiljö/tätskikt	4 632 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.

31 % av den totala låneskulden var räntesäkrat med ränteswapar vid årsskiftet.

För räntebindning skall lån om högst 45 % av den totala lånevolymer förfalla under en tolv månadersperiod, och per årsskifte var detta 37 % av lånevolymer samt att den genomsnittliga räntebindningstiden inte får understiga 1,5 år. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningstiden 2 år och 4 månader.

För kapitalbindning skall lån om högst 40 % av den totala lånevolymer förfalla under en tolv månaders period, och per årsskifte var detta 21 % av lånevolymer samt att den genomsnittliga kapitalbindningstiden inte får understiga 1,5 år. Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2 år och 8 månader vid årsskiftet. Samtliga finansiella riktlinjer följs.

Bruttolåneräntan uppgick till 1,04 %.

De färdigställda fastigheterna var vid årsskiftet bokförda till 5 498 kr/kvm och nettobelåningsgraden var 61 %. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 23 tkr och utnyttjad checkkredit till 25,4 Mkr. Nyupplåning har skett med 50 Mkr under året.

ERSÄTTNINGAR TILL HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Under året har ersättningar till Hyresgästföreningen utgått med 1,1 Mkr. Det består av boinflytandemedel 0,4 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 påbörjades i november 2020 och är vid årsskiftet ännu inte avslutade.

UTHYRNING

Hyreslägenheter

Generellt finns en fortsatt hög uthyrningsgrad även om en något dämpad efterfrågan kan ses i jämförelse med ett par

år tillbaka. Pandemin har dock haft en stor negativ påverkan sedan mars månad. En osäker omvärld gör att många avvaktar att byta boende och omställningen till en mer smittsäker uthyrning har inneburit längre uthyrningsprocess där lägenheter i större omfattning än tidigare stått vakanta.

För hyresgäster med problem att betala hyran på grund av till exempel en förändrad arbetssituation beroende av pandemin har ett kortare anstånd eller avbetalningsplan kunnat erbjudas. Dessa har baserats på en individuell bedömning.

Studentboende

Pandemins påverkan på studentbostadsmarknaden var under våren oviss men vid årsslutet konstaterades uthyrningsläget stabilt, om än något förändrat. Studentbostäderna är uthyrda men de internationella studenterna är få och uthyrning är löpande och inte, likt tidigare, koncentrerad till terminsstart. Studentsegmentet påverkas dock snabbt av restriktioner och lagar kopplade till pandemin, både i Sverige och internationellt, och uthyrningsläget kan snabbt förändras.

Generellt finns det fortfarande för få studentbostäder och den produkt som bolaget delvis erbjuder, lägenheter med delat boende, är inte vad som efterfrågas.

Kommersiella lokaler

Pandemin har påverkat Karlskronahems lokalhyresgäster mycket olika. Vissa verksamheter, till exempel mat för avhämtning, har gynnats medan andra som föreningsliv och föreningslokaler har påverkats negativt.

Under vår/sommar 2020 tog Karlskronahem fram en strategi för att stötta lokalhyresgäster som påverkades negativt av pandemin. Sedan hösten 2020 hanteras frågan nationellt då regeringen beslutat om ett omsättningsstöd till enskilda näringsidkare.

Nyproduktion

Uthyrningen av nyproduktionen Vintern, boende för 65+ i Lyckeby, startade i september 2019. Pandemin påverkade uthyrningen och vissa valde att avvakta/säga upp sitt kontrakt då huspriserna under våren ansågs bli negativt påverkade. Dock var samtliga lägenheter uthyrda och inflyttade till slutet av sommaren 2020.

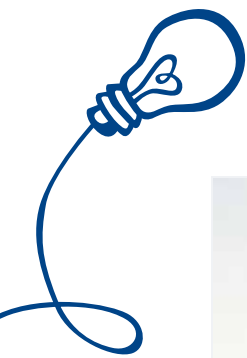
HYRESBORTFALL

Hyresbortfallet är fortsatt högt vilket beror på ett flertal faktorer. Prognosen har också gjorts om för hyresbortfall på grund av pandemin.

Migrationsverket sa under 2019 upp samtliga lägenheter (cirka 50) vilket påverkat även första kvartalet 2020. Arbete pågår med att ställa i ordning och löpande hyra ut dem. Åtta av dessa lägenheter har använts som ersättningsboende för stambytet på Kungsmarksvägen. Hyresbortfall för dessa lägenheter uppgår till 139 tkr.

30 studentrum i Kungsmarken har varit spärrade för ombyggnation till större, vanliga lägenheter.





Ekologisk hållbarhet

Definition ekologisk hållbarhet för Karlskronahem:

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

MÅL 2020–2023

	MÅL 2020	RESULTAT 2020	MÅL 2021	MÅL 2022	MÅL 2023
Minskning av energiförbrukning	2,5 %	Minskning 3,4%	2,5 %	2,5 %	2,5 %
Minskning av vattenförbrukning	2 %	Ökning 1,8%	2 %	2 %	2 %

Energiförbrukningen har minskat på både el och på fjärrvärme. Med temperaturmätare installerade i hela beståndet kan bolaget aktivt följa och reglera värmeförbrukningen bättre och har minskat energiförbrukningen mer än förväntat. På grund av pandemin har det dock inte varit möjligt att följa upp onormalt höga värmeförbrukningar med lägenhetsbesök.

Koldioxidutsläppen kommer främst från fjärrvärmens och dessa har minskat med drygt 3% (baserat på utsläppsvärden för 2019).

Vattenförbrukningen har ökat jämfört med föregående år. Här ses en ökning överlag som tros påverkats av pandemin och att hyresgäster under året vistats mer hemma och därmed förbrukat mer vatten. På grund av pandemin har onormalt höga vattenförbrukningar ej kunnat följas upp med lägenhetsbesök.

Det ses också en minskning av vattenförbrukning i fastigheter med kontor och verksamheter, till exempel N Smedjegatan 22/ Ö Köpmansgatan 23 där Folkvandvården tidvis varit stängd.

ENERGI

Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ

Karlskronahem är del av Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Målet är att vara fossilfria senast 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 % med basår 2007.

Lokal energisamverkan

Sedan 2020 finns Karlskronahem representerade i Klimatsamverkan Blekinge och Energisamverkan Blekinge, där bolaget ges möjlighet att påverka regionala frågor runt klimat och energi.

Energisatsningar

Under året har det bland annat gjorts en energisatsning med snålspolande duschar och blandare i Gullaberg som gav god utdelning. Vattenförbrukningen har minskat med 15 % vilket innebär att ungefär fyra miljoner liter vatten sparats under året i området.

Temperaturmätare

Som del av energiarbetet sätts temperaturgivare i samtliga lägenheter. Mätaren innebär att rätt inomhustemperatur och en god komfort kan säkerställas. Från och med 2020 har det totala beståndet temperaturmätare.

Aktiv övervakning temperatur och vatten

I avtal för teknisk skötsel ingår arbete med att aktivt bevakna och säkerställa rätt temperaturer i byggnader och undersöka orsaker till onormalt stor vattenförbrukning.

Fjärrvärme och styrning, reglering och övervakning (SRÖ)

Under sensommaren och hösten färdigställdes projekt där gamla värmekulvertar med mycket förlust ersatts med fjärrvärmecentraler i varje byggnad. Även system för styr- regler- och övervakning (SRÖ) har uppdaterats:

- Norra Smedjegatan 14 B. Injustering av värmesystem.
- Östra Köpmansgatan 27–29. Byte av fjärrvärmeväxlare och SRÖ.
- Urmakaregränd 1–3. Byte av SRÖ.
- Bokvägen 2–10. Borttagning av värmekulvert och installerat egen fjärrvärmecentral och SRÖ.
- Kummelvägen 3/S.Bellevuevägen 1. Byte av fjärrvärmeväxlare och SRÖ. Byte av ventilationsaggregat till förskolan.

- Kummelvägen 4. Borttagning av värmekulvert från Kummelvägen 3 och installerat en egen fjärrvärmecentral med SRÖ. Byte av ventilationsaggregat till förskolan.
- Näktergalsvägen 4, 6 & 8. Borttagning av värmekulvert så varje hus en egen fjärrvärmecentral med SRÖ.
- Stärkelsevägen 1. Byte av fjärrvärmeväxlare och SRÖ. Ny ventilationsanläggning till stora delar av huset.

Belysning

Under året har ett flertal projekt genomförts där belysning bytts till LED-lampor, ett exempel är tvättstugor på Kungsmarksvägen 41–69.

MILJÖ

Solceller

Solceller installerades under året på Vintern i Lyckeby (30kWh) och utökades på Mariebergsvägen 12–22 / Nyhemsvägen 1 (80kWh).

Miljörum

Under 2020 färdigställdes ytterligare fyra nya miljörum i Karlskronahems bostadsområden. Sedan 2016 förbättras och förnyas miljörum och det finns nu möjlighet till fullsortering även på Hasslovägen 4, Barktorget 1–3, AWA-vägen 7–11 och Servicevägen 5–13.



Sortera mera!
4 nya miljörum
med möjlighet till
fullsortering.





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

MÅL 2020–2023

	MÅL 2020	RESULTAT 2020	MÅL 2021	MÅL 2022	MÅL 2023
Trygghetsindex*. Mäts från NKI*. (73,4, 2019)	Förbättring jmf tidigare år	76,1% (+2,7)	Förbättring jmf tidigare år	Förbättring jmf tidigare år	Förbättring jmf tidigare år
Nöjda hyresgäster. Serviceindex* & Produktindex*. Mäts från NKI*	Förbättring jmf tidigare år	Serviceindex: 79,7% (+1,5) Produktindex: 74,7% (+0,3)	Förbättring jmf tidigare år	Förbättring jmf tidigare år	Förbättring jmf tidigare år
Löpande nyproduktion av hyresrätter.	2% av bostadsbestånd	1 % (40 lägenheter)	2% av bostadsbestånd	2% av bostadsbestånd	2% av bostadsbestånd

Trots pandemin, som i vissa fall inneburit lägre eller förändrad service, har siffrorna i NKI-undersökningen ökat positivt från föregående år. Den faktor som ökat mest är trygghetsindex med + 2,7 mot 2019. Här ses en ökning för frågor som rör trygghet i lägenhet och trapphus samt säkerhet mot inbrott. Dessa kan kopplas till satsningar på säkerhetsdörrar, nya förrådslösningar och belysning. Här bör också det bosociala arbetat lyftas där man fokuserat arbetar med trygghetsfrågor.

Ett 40-tal nya bostäder har tillskapats under året genom nyproduktion och ombyggnation av lokaler till lägenheter.

* Nöjd Kund Index (NKI). Siffrorna avser hela bestånden av hyresgäster, dock ej studenter. Serviceindex och Produktindex består av följande:

Serviceindex (78,2, 2019)

- Ta kunden på allvar
- Trygghet
- Rent och snyggt
- Hjälpa när det behövs

Produktindex (74,4, 2019)

- Lägenheten / Lokalen
- Allmänna utrymmen
- Utemiljön



BOSOCIALT ARBETE

Det bosociala arbetet har under året utvecklats vidare av den bosociala grupp som startades upp 2019. Arbetet har inneburit att stödet för de som inte kan hantera sitt boende nu sträcker sig längre än tidigare och att en ökad förståelse kring oriktiga hyresförhållande kan ses bland hyresgäster. Ofta är okunskap en faktor kring till exempel en otillåten andrahandsuthyrning och dialog skapar kunskap och förståelse.

Gruppens fokusfrågor är att bygga relationer samt förebygga vräkning och oriktiga hyresförhållanden. Arbetet görs ofta i samverkan med andra aktörer som kommun, polis, myndigheter, idrottsföreningar med flera. Gruppen har också sett över interna gränsdragningar för när det bosociala arbetet tar vid i ett ärende.

Den bosociala gruppen har återkommande medverkat vid föreningsträffar på Panncentralen, avstämningar med EST med Karlskrona kommun, Polisen och Victoria Park, lokala BRÅ för Mellanstaden samt Kronotorp, "Kommissionen mot segregation" och "Kungsmarkens fokus".

Tillsammans med Hyresgästföreningen har två "skräplockardagar" i Kungsmarken anordnats som lockade ett 50-tal deltagare vardera.

Utbildning - våld i nära relationer

Under 2020 har samtliga anställda på Karlskronahem genomgått en utbildning om våld i nära relationer arrangerad av Karlskrona kommun.

Familjecentral

Karlskronahem har under året arbetat tillsammans med kommun och region för att möjliggöra en social plattform i Kungsmarken och etablera familjecentral, bibliotek i anslutning till vårdcentral och öppen förskola.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen har under 2020 stängt sitt lokala kontor och finns nu på närmsta ort i Växjö.

CORONAPANDEMIN

Karlskronahem har från Coronapandemins start arbetat med att sätta säkerheten främst. Krisledningen har sedan mars 2020 haft veckovisa avstämningar med målbilden att minska risk för smittspridning samt att upprätthålla kritiska funktioner i verksamheten. Det har inneburit ändrade vanor, rutiner och arbetssätt och utifrån smittläget har i perioder olika åtgärder vidtagits. Några exempel är hemarbete för personal, stängd bobutik, inga fysiska visningar, endast akuta felamälningar och utökad städ i trapphus. Bolaget har deltagit i Karlskrona kommuns kampanj där värdecheckar delats ut till alla anställda med syfte att stötta det lokala näringslivet.

En viktig del i arbetet har varit att motverka oro hos hyresgäster och här har information om utökad städ, skyddsutrustning samt hänvisningar till var det finns information och stöd för den som känner oro kommunicerats. Extra vikt har lagts vid att lyfta var det finns information på olika språk.

INTRESSEBANK OCH KÖPOÄNG

I maj 2020 genomfördes en förändring av Karlskronahems intressebank och kösystem med syftet att hålla intressebanken uppdaterad och förenlig med dataskyddsförordningen GDPR. Det innebär att alla som står i Karlskronahems intressebank numera måste logga in en gång per år för att stå kvar i intressebanken och samla poäng. Vid förändringen uppdaterades också poängberäkningen till en poäng per dag för alla och den tidigare välkomstpöngen vid nyregistrering är borttagen.

I maj 2020 togs alla som inte loggat in under det senaste året bort ur banken (cirka 21 000 personer). Intressebanken är nu aktuell och vid uppdateringen i maj 2020 fanns 18 434 personer registrerade.

Förändringen inleddes med en omfattande kommunikationsinsats som fungerade väl. Övergången var smidig och de fåtal personer som hört av sig har haft möjlighet att återställa sig i kön under hela 2020.



KUNDNÖJDHET

NKI – Nöjd kundindex

Karlskronahems digitala hyresgästenkät skickas löpande ut i beståndet och resultatet följs i realtid. Systemet ger möjlighet att mäta kundnöjdhet och att arbeta med underhåll och förbättringar direkt kopplad till NKI.

Trots pandemin, som i vissa fall inneburit lägre eller förändrad service, har siffrorna i NKI:n ökat positivt från föregående år. Den faktor som ökat mest är trygghetsindex som ligger + 2,7 mot 2019. Detta kan kopplas till en rad insatser så som satsningar på säkerhetsdörrar, nya förråds-lösningar och belysning.

Hyresgästtidningen Grannar

Under 2020 kom två nummer av Karlskronahems hyresgästtidning. Här blandas nyttig information för hyresgästen med artiklar och reportage. Grannar känns än viktigare under ett år med Corona då det finns få arenor att möta hyresgäster.

FÖRÄNDRINGS- OCH FÖRBÄTTRINGSARBETE

Under 2020 har ett omfattande förändrings- och förbättringsarbete påbörjats. Med utgångspunkt i en arbetsmiljöundersökning 2019 har KPMG genomfört en organisationsgenomlysning som lett till att en förändringsresa har påbörjats. Målet är en effektiv och hållbar organisation som kan ta Karlskronahem in i framtiden.

Under hösten 2020 genomfördes Fas 1 och arbetet löper vidare till 2022. Fas 1 består av en systemkartläggning, en processkartläggning, framtagande av projektmodell, visionsarbete samt översyn av bemanning, roller och ansvar samt nytt förslag för organisering.

BTH-samarbete för bättre hållbarhet

Under våren 2020 genomförde fyra studenter från Blekinge Tekniska Högskola en hållbarhetsutredning åt Karlskronahem med fokus på nya verktyg för ett ännu bättre hållbarhetsarbete. Studenterna kom från olika delar av världen och studerade mastersprogrammet i ledarskap och hållbarhet på BTH. Genom intervjuer, workshoppar och analyser tog studenterna fram konkreta mål och planer för att ytterligare förbättra Karlskronahems arbete kring ekologisk och social hållbarhet. En plan som bolaget nu följer i sitt förändrings- och förbättringsarbete.



SMIDIG TAKINSPEKTION MED HJÄLP AV DRÖNARE

DIGITALISERING

Digital strategi

Karlskronahems digitala strategi syftar till ökat kundvärde samt att effektivisera verksamheten.

En viktig del för den framtida digitaliseringen är att samtliga medarbetare under året fått en bärbar dator samt migrerat till Office 365. Det har skapat bättre möjligheter att arbeta effektivt med delade ytor och dokument och varit en förutsättning för distansarbete som verktyg för minskad smittspridning.

Internet i hyran

I hyresförhandlingen för 2020 förhandlades internet in i hyran. Det som avses är en bas-internetuppkoppling på 2 Mbit/s, som startade 1 mars 2020. Genom att inkludera internet i hyran erbjuder Karlskronahem ett mervärde till hyresgästen samt bidrar till en jämlik digitalisering. Grundutbudet möjliggör också många av de trygghetsjänster som Karlskrona kommun vill utveckla framgent.

Takinspektion med hjälp av drönare

Under året har ett testprojekt med drönare som filmat och fotograferat tak genomförts. Projektet har fungerat väl och övergått till ordinarie verksamhet, vilket sparar tid, pengar och ger en tryggare arbetsmiljö.

MEDARBETARE

Rekrytering

Under 2020 har två ersättningsrekryteringar genomförts i form av en ny elektriker och en ny ekonomichef.

Skyddsron

En skyddsron genomfördes senvåren 2020 och resultatet har tagits med i det övergripande förbättringsarbetet.

Friskvård

Friskvården, med en timmes gemensam träning i veckan, har fortsatt och gett mervärden i form av ökat välmående och gemenskap. På grund av pandemin har friskvården sedan i vår varit inställd men ett digitalt upplägg har tagits fram och startar januari 2021. Allt fler signaler visar på betydelsen av rörelse och motion på grund av mer stillasittande vid hemmaarbete och inställda motionsformer och friskvårdsarbetet bedöms nu som extra viktigt.

Sjukdagar

Under året har antalet sjukdagar minskat jämfört med föregående år.

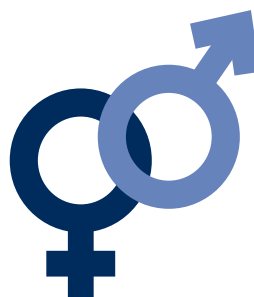
Arbetsplatsolyckor

Under året har bolaget rapporterat ett färdolycksfall. En medarbetare på väg till arbetsplatsen snavade i trappan i parkeringshuset och vrickade knäleden. En incident gällande en upplevd hotfull situation är också registrerad.

JÄMSTÄLLDHET OCH JÄMLIKHET

Bolagets styrelse och ledningsgrupp består av hälften kvinnor och hälften män. Totalt finns 47 anställda på bolaget varav en visstidsanställd, 45 procent kvinnor och 55 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 2020 har inga fall uppmärksammats.



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

NYCKELTAL FÖR JÄMSTÄLLDHET OCH JÄMLIKHET	UTFALL 2020	UTFALL 2019	UTFALL 2018
Könsfördelning samtliga anställda	Kvinnor 45% Män 55%	Kvinnor 46 % Män 54 %	Kvinnor 40 % Män 60 %
Könsfördelning styrelse och ledningsgrupp	Kvinnor 50 % Män 50 %	Kvinnor 50 % Män 50 %	Kvinnor 44 % Män 66 %
Åldersspridning anställda – kvinnor	18-29 år:0 %	18-29 år: 0 %	18-29 år: 0 %
	30-39 år:19 %	30-39 år: 19 %	30-39 år: 22 %
	40-49 år:38 %	40-49 år: 38 %	40-49 år: 33 %
	50-59 år:38 %	50-59 år: 38 %	50-59 år: 45 %
	60-69 år:5 %	60-69 år: 5 %	60-69 år: 0 %
Åldersspridning anställda – män	18-29 år:0 %	18-29 år: 0 %	18-29 år: 0 %
	30-39 år:15 %	30-39 år: 16 %	30-39 år: 9 %
	40-49 år:23 %	40-49 år: 28 %	40-49 år: 30 %
	50-59 år:54 %	50-59 år: 48 %	50-59 år: 52 %
	60-69 år:8 %	60-69 år: 8 %	60-69 år: 9 %
Antal sjukdagar	Kvinnor 145 Män 145	Kvinnor 309 Män 518	Kvinnor 150 Män 135
Genomsnittlig sysselsättningsgrad	Kvinnor 98 Män 100	Kvinnor 98 Män 100	Kvinnor 98 Män 100

STYRELSE

I februari 2020 tog styrelsen den nya affärsplanen som gäller 2020–2023.

Ny suppleant i styrelsen är Patrik Hult (SD) som ersatt Robert Andersson (SD).

NYPRODUKTION

Vintern 4 – Lyckeby

På Vintern i Lyckeby har nybyggnation av 35 hyresrätter och gemsamhetslokal för gruppen 65+ genomförts med inflyttning juli 2020.

Nordström – Blå Port/Gräsvik

På Nordström planeras för 173 studentlägenheter med byggstart våren 2021 och inflytt hösten 2023. Under 2020 har upphandling genomförts och startbeslut tagits.

Barken – Pantarholmen

På Pantarholmen planeras för 75 nya lägenheter med byggstart hösten 2021 och inflytt hösten 2023. Projektering har påbörjats och under 2020 har detaljplanen godkänts och bygglov lämnats in.

Skolan – Lyckeby

Vid den före detta Lyckeby skolan planeras för nybyggnation av ett hundratal hyresrätter. Detaljplan blev godkänd sista kvartalet 2020 och upphandling av generalkonsult pågår.

Sturkö

På Sturkö planeras byggnation av cirka 60 lägenheter. Husen är mindre tvåvåningshus med cirka 4–6 lägenheter i varje hus och byggs i etapper med 20 lägenheter i vardera. Karlskrona kommun arbetar med framtagande av detaljplan som beräknas vinna laga kraft i andra kvartalet av 2021.



Nyproduktion av lägenheter för 65+ i Lyckeby.

Jämjö

I Jämjö har Karlskrona kommun en icke bebyggd fastighet som Karlskronahem ser över möjligheten att förvärva. Här kan 8–16 lägenheter tillskapas beroende på förutsättningar.

Ny- och ombyggnad av boendet Fredriksdal – Nättraby

Karlskrona kommun arbetar tillsammans med Karlskronahem och Äldreförvaltningen med en ny- och ombyggnation av omsorgsboendet i Nättraby. Arbetet med förfrågningsunderlaget pågår och upphandling skall ske snarast. Bygglov är godkänt av kommunen men överklagat av grannar. Länsstyrelsen har beslutat om inhibition.

Konvertering av lokal till lägenhet

Som komplement till nyproduktion arbetar Karlskronahem med konvertering av lokaler till bostadslägenheter. Under 2020 har fyra lägenheter byggts på Kungsmarksvägen och en på Östra Köpmansgatan 27–29.

Översiktsplan 2050

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

UNDERHÅLL/FÖRVALTNING

Stamrening Kungsmarksvägen 7–39

Projektet på Kungsmarksvägen 7–39 påbörjades under 2019 och beräknas klart till 2027 och omfattar takbyte, stambyte och rening av kök och badrum/WC.

Första etappen med byte av tak avslutades under 2020. Under året genomfördes ett provstambyte som ligger till grund för den fortsatta stamreningen.

Stamrening Fredriksdalsvägen 4

Projektering för stambyte och rening av 35 lägenheter på Fredriksdalsvägen i Nättraby påbörjades under året.

Fasadreningar

Under året har ett flertal fasadreningar genomförts bland annat Näktergalsvägen 6 och 8, Mariebergsvägen 1–23 och Bastionsgatan 12.

Konstapelsgatan – tätskikt och utemiljö

På Konstapelsgatan har utemiljö och tätskikt på garage byggts om.

Chapmansplan – rening

Rening av fasad med tilläggsisolering, byte av fönster, nya balkonger och rening av innergård är genomförd på Chapmansplan på Björkholmen.

Ronnebygatan 1–3

Planering av sol-, fasad- & energiprojekt pågår. Förslag på ny gestaltning av fastigheten tas fram.

Skador

Under 2020 har cirka 65 ärenden kring skador med vatten, brand etcetera åtgärdats.

Förväntad framtida utveckling

Det pågående förändringsarbetet syftar till att skapa ett Karlskronahem som framgångsrikt kan möta framtiden och nya förväntningar från kund och ägare. Bolaget ska vara en effektiv och hållbar organisation med förmågan att ligga steget före.

Framåt innebär det en ledning som arbetar mer strategiskt och att ansvar och mandat förflyttas ut i organisationen. Den nya organisationen ska utgå från bolagets processer där digitalisering blir en viktig del för att effektivisera och utveckla service och kunderbjudandet. Pandemin har inneburit en utveckling av digitala arbetssätt men också påvisat brister kring digitala verktyg och IT-kompetens. Digitalisering är ett fokusområde inom förändringsarbetet

och den systemkartläggning som genomförts under 2020 är grund för det fortsatta arbetet.

Pandemin har tydligare än någonsin visat på bostadens nya funktioner. Utöver boplatser har den för många blivit arbetsplats men också vårdplats/träningsplats/skola med mera. Nya sätt att använda bostaden, som i många fall kräver en allt bättre uppkoppling, är aspekter som bör tas med i planering av framtida bostäder och kunderbjudanden.

Ett prioriterat område är nybyggnation av hyresrätter i kommunen. Här finns också utmaningar i form av markförsörjning, höga byggpriser samt hållbara kalkyler och hyresnivåer.

På längre sikt blir Översiktsplan 2050 ramverket där Karlskronahem bidragit med synpunkter utifrån bland annat geografiska prioriteringar baserat på kundunderlag, kommunal service och infrastruktur för att skapa långsiktighet och hållbarhet i nyproduktionen.

Arbetet med att skapa trygghet i alla områden där bolaget verkar är av stor vikt. Det bosociala arbetet visar att samverkan och dialog är en framgångsrik väg och att tryggheten har ökat. Samverkan med region och kommun kring en familjecentral är ytterligare ett viktigt steg för att samla sociala funktioner som i sin tur skapar goda synergieffekter.

Karlskronahem arbetar aktivt med ekologiska hållbarhetsarbete som inkluderar att bygga hållbart, individuell mätning av el och vatten och minskad förbrukning. Inom Energisamverkan Blekinge tas en manual för hållbart byggande fram som kommer att användas i arbetet med att sätta ramarna för bolagets byggande i framtiden.

Förhållandevis kraftig nyproduktion och stora underhålls- och renoveringsbehov utgör fortsatta utmaningar framåt. Det medför också en ökad riskbild för bolaget, framförallt när det gäller lönsamhet och finansiell stabilitet. En effektiv fastighetsförvaltning och projekt som är ekonomiskt och tekniskt hållbara utgör grundfundament för att möta de utmaningarna. Genom det förändrings- och förbättringsarbete som bolaget nu bedriver skapas förutsättningar för att leverera på kundernas förväntningar och kritiska indikatorer.

Risikanalyser

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.

FÖRSLAG TILL RESULTATSDISPOSITION

Styrelsen föreslår att de till förfogande stående vinstmedlen i bolaget (tkr):

Balanserade vinstmedel	446 536
jämte årets resultat	14 695
	461 231
disponeras enligt följande:	
Till ägaren utdelas:	1 000
I ny räkning balanseras	460 231

Ekonomisk redovisning

Vår vision

Vår vision är att vara en stolt framtidsbyggare för generationer.



Resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2020	2019
	1,2		
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	3	350 862	342 639
Övriga förvaltningsintäkter	4	5 255	5 282
Summa nettoomsättning		356 117	347 921
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	9	-149 473	-154 244
Underhållskostnader	10	-57 830	-58 256
Fastighetsskatt		-6 536	-5 279
Avskrivningar	11	-58 895	-57 648
		-272 735	-275 427
Bruttoresultat		83 382	72 494
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Övriga kostnader	5, 6, 7, 8, 30, 31	-46 789	-46 215
		-46 789	-46 215
Rörelseresultat		36 593	26 279
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	214	122
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-17 407	-17 552
Resultat efter finansiella poster		19 400	8 849
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		19 400	8 849
Bokslutsdispositioner	14	-2 238	-2 150
Skatt på årets resultat, övriga skatter	15	-2 467	-2 065
Årets resultat		14 695	4 634

Balansräkning

Tillgångar

BELOPP I TKR	NOT	2020	2019
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar:	16		
Byggnader och mark		1 760 042	1 620 269
Inventarier och maskiner		222	177
Pågående ny- och ombyggnader		114 692	205 051
Summa materiella anläggningstillgångar		1 874 957	1 825 497
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
	17		
Avsättningar för skatter		3 674	3 021
Andelar i koncernföretag			0
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5	75
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 679	3 096
Summa anläggningstillgångar		1 878 636	1 828 593
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	18	107	144
Summa varulager		107	144
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyses- och kundfordringar		1 102	859
Fordringar hos koncernföretag	19	484	439
Övriga fordringar		3 848	4 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	4 822	4 098
Summa kortfristiga fordringar		10 256	9 742
Kassa och bank	21	23	14
Summa omsättningstillgångar		10 385	9 900
SUMMA TILLGÅNGAR		1 889 021	1 838 493

Eget kapital och skulder

BELOPP I TKR	NOT	2020	2019
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		446 536	441 902
Årets resultat		14 695	4 634
Till ägaren utdelas		1 000	
Summa fritt eget kapital		460 231	446 536
Summa eget kapital		629 231	614 536
Obeskattade reserver	23	20 587	18 349
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till koncernföretag		1 128 600	1 078 600
Övriga långfristiga skulder		10 146	10 146
Summa långfristiga skulder	24, 25	1 138 746	1 088 746
KORTFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit		25 441	41 511
Leverantörsskulder		20 882	23 183
Skulder till koncernföretag	26	22 177	23 054
Övriga kortfristiga skulder		1 563	1 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	30 396	27 421
Summa kortfristiga skulder		100 458	116 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 889 021	1 838 493

Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	19 400	8 850
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:	52	
Avskrivningar	58 895	57 667
Betald skatt	-3 121	-1 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	75 226	65 133
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	37	0
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-514	-451
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-16 404	-259 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58 345	-194 576
Investeringsverksamheten		
Förvärv av anläggningstillgångar	-108 336	-125 536
Försäljning av anläggningstillgångar	0	15
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-108 336	-125 521
Finansieringsverksamheten		
Fusion DB	0	275 104
Amortering av låneskulder	0	0
Upptagna lån	50 000	50 000
Utbetald utdelning	0	-5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	50 000	320 104
Årets kassaflöde	9	7
Likvida medel vid årets början	14	7
Likvida medel vid årets slut	23	14

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 hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter 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. Förvaltningsfastigheter 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 räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod 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 i 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 %

	2020	2019
Interna köp		
Koncernbolag	24	29
Karlskrona kommun	10	11
Interna försäljningar		
Koncernbolag	0,1	0,5
Karlskrona kommun	25	28

NOT 3 HYRESINTÄKTER	TOTALHYRA		HYRESBORTFALL		NETTO	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Bostäder	265 049	256 729	-4 737	-5 105	260 312	251 624
Lokaler	86 454	86 627	-1 158	-968	85 296	85 659
Garage och p-platser	6 419	6 136	-389	-361	6 030	5 775
SUMMA	357 922	349 492	-6 284	-6 434	351 637	343 058
Transport hyror bostäder			351 637		343 058	
Därutöver avseende bostäder:						
Kvarboenderabatt			-29		-17	
Övriga rabatter			-747		-402	
Summa nettohyror för bostäder			-776		-419	
SUMMA NETTOHYROR TOTALT			350 862		342 639	

NOT 4 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2020	2019
Inkasso- och påminnelseavgifter	195	211
Ersättning från hyresgäster	2 932	2 076
Återvunna kund- och hyresförluster	158	174
Övriga intäkter	1 970	2 821
SUMMA	5 255	5 282

NOT 5 PERSONAL	2019	2018
Medelantalet anställda har varit:		
Kvinnor	21	21
Män	26	25
Fördelningen mellan män och kvinnor i företagsstyrelse:		
Kvinnor	6	6
Män	6	6
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	2,96%	0,0%
50 år eller äldre	1,74%	0,0%
Totalt:		
Kvinnor	1,98%	0,0%
Män	2,70%	0,0%
SAMTLIGA ANSTÄLLDA	2,30%	0,0%

* Redovisas ej pga undantagsregeln i lagstiftningen som säger att uppgiften inte ska lämnas om antalet anställda i gruppen är högst tio eller om uppgiften kan hänföras till enskild individ. Med grupp avses både ålderskategori och könsfördelning inom ålderskategori.

NOT 6 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER	2020 LÖNER OCH ANDRA ERS	2020 SOCIALA KOSTN	2019 LÖNER OCH ANDRA ERS	2019 SOCIALA KOSTN
AB Karlskronahem	21 399	8 838	19 871	8 126
varav VD och styrelse	1 335	594	1 362	545
I sociala kostnader ingår pensionskostnader med		2 136		2 032
varav VD		391		391

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	2020	2019
Revisorstjänsten har upphandlats centralt och utförts av EY samt KPMG		
Kostnaden för EY samt KPMG har varit 174 tkr varav revision	88	89
SUMMA	88	89

NOT 9 DRIFTKOSTNADER	2020	2019
Skötselkostnader inre och yttre	13 210	13 072
Reparationer/löpande underhåll	39 680	39 723
Taxebundna kostnader	43 436	42 182
Uppvärmning	30 979	33 284
Övriga driftkostnader	19 395	23 143
Ersättning till Hyresgästföreningen	1 070	1 187
Kabel-TV	1 702	1 653
SUMMA	149 473	154 244

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	2020	2019
Byggnader	58 324	57 430
Maskiner och inventarier	64	65
Markanläggningar	171	153
Utrangering	337	0
SUMMA	58 895	57 648

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

	2020	2019
Övrigt fastighetskostnader	58 895	57 648
SUMMA	58 895	57 648

NOT 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Ränteintäkter	128	122
Övriga finansiella intäkter	86	0
SUMMA	214	122
NOT 13 ÖVRIGA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader och fast avgift utlåning	13 417	13 935
Övriga finansiella kostnader	3 991	3 617
SUMMA	17 407	17 552
NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER	2020	2019
Förändring av periodiseringsfond	2 238	2 150
SUMMA	2 238	2 150
NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT, ÖVRIGA SKATTER	2020	2019
Aktuell skatt	-3 121	-1 384
Uppskjuten skatt	653	-681
Summa redovisad skatt	-2 467	-2 065
AVSTÄMNING EFFEKTIV SKATTESATS		
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (21,4 %)	-3 673	-1 433
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-44	-65
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Förändring temporära skillnader	479	114
Justering tidigare år	12	0
Redovisad skatt	-3 227	-1 384
Årets skattekostnad i %	18,8%	20,7%

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2020 21,4 %.

NOT 16 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

2020

2019

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	1 874 957	1 825 320
Verkligt värde	3 264 424	3 320 564

Värderingen är utförd med den modell som finns i applikationen Datscha från och med år 2019.

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	2 525 402	2 470 703
Avgår: Ackumulerade investeringsbidrag	-18 133	-18 133
Avyttringar	0	0
Utrangering	-337	0
Anskaffningar	0	0
Försäljningar	0	0
Omklassificeringar	197 860	54 699
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 704 792	2 507 269
Ingående avskrivningar	-987 151	-929 721
Återförd avskrivning vid försäljning	0	0
Årets avskrivningar	-57 578	-57 430
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 044 729	-987 151
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	1 656 946	1 517 001
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	3 672	3 672
Utgående anskaffningsvärde	3 672	3 672
Ingående avskrivningar	-3 122	-2 969
Årets avskrivningar	-171	-153
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 293	-3 122
Utgående planenligt restvärde	379	550
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	102 718	102 718
Försäljningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	102 718	102 718
Utgående planenligt restvärde	102 718	102 718
Inventarier och maskiner		
Ingående anskaffningsvärde	28 607	28 673
Anskaffningar	109	63
Försäljningar	0	-129
Utgående anskaffningsvärde	28 716	28 607
Ingående avskrivningar	-28 430	-28 460
Årets avskrivningar	-64	-64
Återförd avskrivning vid försäljning	0	94
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 494	-28 430
Utgående planenligt restvärde	222	177

NOT 16 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2020	2019
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	205 051	134 278
Anskaffningar	108 227	125 472
Försäljning	0	0
Omklassificeringar	-198 586	-54 699
Utgående anskaffningsvärde	114 692	205 051
Utgående planenligt restvärde	114 692	205 051
Taxeringsvärden		
Byggnader	2 156 367	1 518 408
Mark	6 180	476 355
SUMMA	2 162 547	1 994 763

NOT 17 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2020	2019
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Avsättningar för skatter		
Uppskjuten skattefordran		
Belopp vid årets ingång	3 021	3 702
Årets avsättningar/återföring	653	-681
Belopp vid årets utgång	3 674	3 021
Andelar i koncernföretag		
Aktier i AB Karlskronahem Fastighetsholding	0	50
Aktier i:		
SABO Byggnadsförsäkrings AB, 70 st aktier à nominellt 1000 kr/st	0	70
Andelar i:		
Grannsamverkan Stumholmen ek. för., 25 st à 200 kr/st	5	5
Summa	5	75
SUMMA	3 679	3 146

NOT 18 VARULAGER	2020	2019
Utgående balans	107	144
Lager för möbler är värderat till anskaffningsvärde per 2020-12-31. Avdrag har ej skett för inkurans.		

NOT 19 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	2020	2019
Karlskrona kommun	484	436
Koncernbolag	0	3
SUMMA	484	439

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020	2019
Försäkringar	3 545	2 648
Övriga interimfordringar	1 277	1 450
SUMMA	4 822	4 098

NOT 21 KASSA OCH BANK

Limit checkräkningskredit 50 000 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	446 536
jämte årets resultat	14 695
	461 231

disponeras enligt följande:

Till ägaren utdelas	1 000
I ny räkning balanseras	460 231

NOT 23 OBESKATTADE RESERVER

	2020	2019
Periodiseringsfond		
Belopp vid årets ingång	18 349	16 199
Årets avsättningar	2 238	2 150
Belopp vid årets utgång	20 587	18 349

NOT 24 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2020	2019
Skulder till koncernbolag		
Fastighetslån	1 128 600	1 078 600
Summa	1 128 600	1 078 600
Övriga långfristiga skulder		
Upplåtelseinsatser Växthuset Kooperativ		
Hyresrättsförening	10 146	10 146
SUMMA	10 146	10 146
Summa långfristiga skulder	1 138 746	1 088 746

Lån som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen uppgår till 894 950 Tkr. Under år 2021 skall 233 650 Tkr omförhandlas och omsättas.

NOT 25 FINANSIELLA INSTRUMENT

	2020	2019
Ränteswappar		
Nominellt belopp	1 128 600	350 000
Marknadsvärde vid årsskiftet	-19 200	-23 902
Antal, st	6	6
Löptid:		
1-2 år	295 000	26%
2-3 år	207 300	18%
3-4 år	75 000	7%
4-5 år	183 700	16%

Genomsnittlig räntebindningstid är 2 år och 4 månader.

En beskrivning av finansiella risker och finansiella riktlinjer återfinns i förvaltningsberättelsen.

NOT 26 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	2020	2019
Karlskrona kommun	12 645	13 776
Koncernbolag	9 532	9 255
Räddningstjänsten Ö Blekinge	0	23
SUMMA	22 177	23 054

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020	2019
Upplupna löner	76	0
Upplupna semesterlöner	1 515	1 321
Upplupen löneskatt	500	485
Upplupna sociala avgifter	550	534
Övriga interimsskulder	7 159	5 125
Förutbetalda hyror	20 597	19 956
Summa	30 396	27 421

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER INTECKNINGAR I FASTIGHETER	2020	2019
Totalt uttagna pantbrev	230 068	230 068
Varav i eget förvar/publikt arkiv	219 922	219 922
Hos långivare:	10 146	10 146

NOT 29 EVENTUELLA FÖRPLIKTELSER	2020	2019
Borgensåtagande Fastigo	413	339
Garantiåtagande för koncernföretag	0	0

NOT 30 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL	2020	2019
Leasingavgift bilar	1 226	831
Framtida leasingavgifter avseende ej uppsägningsbara kontrakt:		
Skall betalas inom 1 år	689	769
Skall betalas inom 1–5 år	1 474	1 387
Skall betalas senare än 5 år	0	0

NOT 31 LEASINGAVTAL-LEASEGIVARE	2020	2019
Lokalhyresintäkter	86 454	86 627
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Inom 1 år	5 414	80 286
Senare än 1 år men inom 5 år	99 150	159 213
Senare än 5 år	377 067	205 471

Nyckeltal

BELOPP I TKR	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	SABO-snitt 2019
För lönsamhet								
1 Direktavkastning på bokfört värde %	5,4	5,1	5,3	5,7	6	6,2	6,0	6,6
För riskbedömning								
2 Vakansgrad bostäder %	1,5	1,7	2,2	1,6	0,7	0,8	1	0,9
För kapital och finansiering								
4 Redovisad soliditet %	34,2	34,2	19,9	18,37	18,25	17,96	17,8	32,2
5 Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	5 498	5 784	5 637	5 384	5 414	5 190	5 109	6 535
7 Belåningsgrad fastigheter, %	61	59	59	77,6	77,7	76,3	78,2	61,4
8 Investeringar, Mkr	108	125	105	51	67	76,4	68,4	
9 Bruttosnittränta, %	1,04	1,19	1,41	0,96	1,33	1,87	2,6	1,3
För operativt resultat								
11 Driftnetto, kr/kvm	298	265	216	288	305	321	324	437
12 Hyror bostäder kr/kvm	1 129	1042	1022	1016	1010	997	991	1 121
14 Underhållskostnader, kr/m ²	249	184	192	194	184	224	212	148
16 Medeltal anställda	47	46	41	35	36	36	33	

