

Årsredovisning 2021





Karlskronahem
- en stolt framtidsbyggare
för generationer

Innehåll

3 INLEDNING

VD:n har ordet.....	3
Ägarförhållanden.....	4
Uppdrag	4
Affärsidé.....	4
Året i korthet	5

6 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ekonomisk hållbarhet.....	7
Ekologisk hållbarhet	10
Social hållbarhet	12

18 EKONOMISK REDOVISNING

Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Kassaflödesanalys	22
Notförteckning	23

VD:n har ordet

2021 har präglats av förändring och omställning – en pågående pandemi, ett fortsatt förbättrings- och utvecklingsarbete och en ny vd.

När omvärlden förändras blir det tydligare än någonsin att vi som bolag måste ha förmågan att snabbt ställa om för att möta nya krav och förväntningar.

Pandemin har visat på vikten av digitalisering för att verka affärsmässigt och under året har ett strategiskt arbete kring IT, digitalisering och systemstöd påbörjats. Ekonomiskt har pandemin kortsiktigt medfört ett högre resultat än budgeterat och att arbeten senarelagts.

Nybyggnation fortlöper och cirka 250 hyresrätter är under produktion parallellt med ett omfattande stambyte.

I slutet av året genomfördes en fastighetsförsäljning för cirka 40 miljoner för att finansiera delar av nyproduktionen.

Under året har vår samverkan inom kommunkoncernen ökat, bland annat kring bosociala frågor, markförsörjning och med samtal kring samverkan av tjänster och roller.

Som nytilträdd vd har jag fortsatt det interna förbättrings- och utvecklingsarbetet med fokus på att skapa ett Karlskronahem med ett tydligt ledarskap och medarbetarskap.

Tillsammans skapar vi ett framgångsrikt Karlskronahem!

RASMUS RASMUSSEN
VD 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. Företaget har 46 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 "Karlskronahem – 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



Karlskronahem har
2021 nått målet att vara
fossilfria.



Karlskronahem
äger cirka

35 %

av hyreslägenheterna
i Karlskrona kommun



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

46
anställda



Karlskronahem äger
och förvaltar cirka

3 700
bostäder

Cirka
61

miljoner

kronor till underhåll



6,1 %

i direktavkastning



18 504
personer

är registrerade i Karlskronahems
intressebank (dec, 2021)



Drygt

152

miljoner kronor i
investeringar



Förvaltningsberättelse





Ekonomisk hållbarhet

Definition för Karlskronahem:

En ekonomisk hållbarhet som kompletterar den ekologiska och sociala hållbarheten.

Mål och resultat	Resultat 2021	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024
Resultat (som procent av omsättningen)	8,5 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Soliditet	35 %	17 %	17 %	17 %	17 %
Direktavkastning (bokfört värde)	6,1%	6,5 %	7 %	7 %	7 %

Bolaget har god följsamhet för soliditet och resultatmålen. Direktavkastning på bokfört värde uppgår till 6,1 %. Arbetet med uppföljning på fastighetsnivå skall under 2022 utvecklas ytterligare.

Ägarens ekonomiska grundkrav enligt givna ägar-direktiv är att:

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

År 2021 visar den totala verksamheten ett positivt resultat före bokslutsdispositioner och skatt. Resultatet uppgår till 66,5 Mkr och soliditeten till 35 %.

Resultatöversikt

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 66,5 Mkr, vilket är 56,7 Mkr bättre än budget.

De största avvikelserna redovisas nedan. Plus innebär att posten understigit budgeterade värden och minus att posten överskridit budget.

Hyresbortfall (- 1,4 Mkr)

Den siste december var 22 lägenheter spärrade för renovering. Ytterligare 16 lägenheter i Kungsmarken och 6 lägenheter i Nättraby är spärrade på grund av stamrenovering. Outhyrt för kommersiella lokaler ligger på en relativt hög nivå.

Övriga intäkter (+ 4,6 Mkr)

Överskottet kommer sig av försäkringsersättningar avseende brandskador som uppstod i två fastigheter under 2018 respektive 2019.

Planerat underhåll/inre lägenhetsunderhåll (+ 16,5 Mkr)

De två största faktorerna som bidragit till överskottet är den pågående pandemin samt fördröjningen av igångsättandet av stamrenoveringen i Kungsmarken. I samband med att restriktionerna tillfälligt lättade under hösten har visst underhåll ändå kunnat utföras, därav att utfallet blev 4,5 Mkr högre än den sista prognosen för året.

El/vatten/uppvärmning (- 2,1 Mkr)

November och december har varit kalla och föranlett högre värmekostnader än vad som budgeterats och prognosticerats.

Administration (- 0,8 Mkr)

Kostnaden för administration ligger 0,8 Mkr högre än budget på grund av kostnader för bolagsöverlåtelse i samband med fastighetsförsäljningen.

Övrig drift (- 1,2 Mkr)

Kostnaden för försäkringsskador har fördubblats från 2020 till 2021.

Avskrivningar +1,8 Mkr samt finansnetto +1,9 Mkr. Avsättning till periodiseringsfond har gjorts med 6 Mkr samtidigt som en återföring har gjorts med 3,2 Mkr. Saldot på förändringen av periodiseringsfonden under året motsvarar 2,8 Mkr. Under finansiella poster redovisas vinst vid försäljning i koncernföretag avseende fastigheterna Torpedbåten 9 samt Kåren 3.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet består av 77 fastigheter och uthyrningsbar yta uppgick vid årets slut till 317 544 kvm. Ytorna fördelas på 227 234 kvm bostäder, 4 318 kvm förråd samt 85 992 kvm lokaler som är fördelade på omsorgsboende, förskolor samt kommersiella lokaler. Den 29 december såldes fastigheterna Kåren 3 och Torpedbåten 9.

Värdering av fastigheter

Värdering av fastighetsbeståndet gjordes 2020 med applikationen Datscha. Före 2019 har en besiktningsman använts för att göra en oberoende värdering. Det har dock kunnat konstateras att Datchas värdering är alltför schablonartad, vilket inte ger korrekta värden för många av de nybyggda fastigheterna. Därför har man hädanefter valt att låta en besiktningsman löpande

värdera minst fem fastigheter varje år för att få en oberoende värdering.

Ett bedömt marknadsvärde på beståndet uppgår till 3 382 Mkr. Bokfört värde uppgår till 1 725 Mkr. Således överstiger bedömt marknadsvärde bokfört värde med 1 657 Mkr. Det marknadsmässiga värdet på en fastighet, Vintern 4, understeg det bokföringsmässiga värdet vid årets utgång men jämvikt kommer, enligt gjord värdering, att ske inom loppet av fyra år vilket innebär att ingen nedskrivning behöver ske. Med marknadsvärde avses mest sannolikt pris vid en given tidpunkt på en fri och öppen marknad.

Investeringar

Totalt har 152 153 tkr nedlagts i investeringar under året, varav de största investeringarna är:

Nordström	89 850 tkr
Projekt Månstenen (tak, stammar avlopp, energi)	33 538 tkr
Barken 1	9 695 tkr
Energisparprojekt	5 352 tkr
Miljörum	3 150 tkr
Inglasning balkong Stormen 4	1 518 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.

23 % 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 månadersperiod, och per årsskifte var detta 29 % av lånevolymen samt att den genomsnittliga räntebindningstiden inte får understiga 1,5 år. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningstiden 2 år och 6 månader.



För kapitalbindning skall lån om högst 40 % av den totala lånevolymen förfalla under en tolv månadersperiod, och per årsskifte var detta 26 % av lånevolymen samt att den genomsnittliga kapitalbindningssiden inte får understiga 1,5 år. Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2 år och 8 månader vid årsskiftet. Samtliga finansiella riktlinjer följs. Bruttolåneräntan uppgick till 0,83 %.

De färdigställda fastigheterna var vid årsskiftet bokförda till 5 432 kr/kvm och nettobelåningsgraden var 58 %. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 23 tkr och utnyttjad checkkredit till 43,3 Mkr. Ingen nyupplåning har skett under året.

Ersättningar till Hyresgästföreningen

Under året har ersättningar till Hyresgästföreningen utgått med 0,9 Mkr. Det består av boinflytandemedel 0,4 Mkr och hyressättningsavgift 0,5 Mkr. Under året har inga fritidsmedel betalats ut som ett resultat av den pågående pandemin. Värdet av fritidslokaler som disponeras av samtliga hyresgäster har beräknats till 0,7 Mkr.

Hyresförhandling

Hyrorna för bostäder höjdes med 1,53 % från och med 2021-03-01 efter medling i Hyresmarknadskommittén.

Uthyrning

Hyreslägenheter

Pandemin har haft en fortsatt negativ påverkan. Ett ökat intresse att byta bostad har åter setts under 2021 och bolagets möjligheter att visa bostäder digitalt har bidragit till en återhämtning av vakansgraden. Fortsatt höga vakanser kan beskrivas av större andel spärrade bostäder för evakuering till följd av investeringsprojekt samt individuella insatser i bostäder med behov av större renovering. Båda delarna har ökat under 2021.

Bolaget har fortsatt att bevilja kortare anstånd eller avbetalningsplaner för hyresgäster med problem att betala hyran på grund av till exempel en förändrad arbetssituation beroende av pandemin. Dessa har baserats på en individuell bedömning.

Studentboende

Pandemins påverkan på studentbostadsmarknaden har varit markant märkbar med tidigare avflytt och en dubbling av lediga rum till höstterminen.

Studentbostäderna är fullt uthyrda och efterfrågan liknar hur den såg ut innan pandemin. 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 såsom föreningsliv och föreningslokaler har påverkats negativt. Under året har det setts både nya satsningar och konkurser. Flera större avtal har tagit form och individuell bedömning har gjorts för stöd till kommersiella hyresgäster utifrån pandemipåverkan. Detta är ett beslut taget av bolaget, utan stöd av regering och myndigheter.

Försäljning

I slutet av året genomfördes en fastighetsförsäljning av två fastigheter för cirka 40 Mkr med syfte att finansiera delar av nyproduktionen. Dessutom såldes en mindre fastighet som inte omfattades av bolagets strategiska mål.





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.

Mål och resultat	Resultat 2020	Resultat 2021	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023
Minskning av energiförbrukning*	Minskning 3,4 %	Ökning 3,9 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %
Minskning av vattenförbrukning**	Ökning 1,8 %	Minskning 2,5 %	2 %	2 %	2 %

Kontinuerligt energiarbete

Bolaget arbetar kontinuerligt med att minska förbrukning och kostnad för energi. Dels genom bevakning av elkostnader och abonnemangsstorlekar, dels förebyggande genom att bygga bort "energitjuvar" genom till exempel tilläggsisolering, fönsterbyte och översyn av värmesystem vid renovering och underhåll.

*Karlskronahem är anslutna till Allmännyttans klimatinitiativ som innebär en målsättning att minska energianvändningen med 30 % till år 2030, jämfört med år 2007. Målvärden är beslutade för att följa klimatinitiativet.

**Genom att minska vattenförbrukningen vill Karlskronahem bidra till: minskad energianvändning, minskad resursanvändning och ett klimatsmart boende.

Förbrukning energi, värme och vatten

Pandemin har likt 2020 påverkat förbrukningen av energi, värme och vatten i bolagets fastigheter. Mer tid i hemmet för hyresgäster, kombinerat med framskjutna energibesparande åtgärder på grund av smittförebyggande åtgärder, har inneburit en ökad energiförbrukning under 2021 jämfört med 2020. Den kalla vintern har också påverkat energiförbrukningen och fjärrvärmeåtgången har ökat med nästan 6 %.

Genom att byta till effektivare belysning i och kring fastigheterna samt byta ut ventilationsaggregat har bolagets förbrukning av fastighets-el minskat med 6 % jämfört med 2020.

Vattenförbrukningen minskade med 2,5 % och är nu på samma nivå som före pandemin. Minskningen beror delvis på vattenbesparande åtgärder, men också outnyttjade studentboenden och lokaler.

Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ

Karlskronahem deltar i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ med målet att de allmännyttiga bostadsföretagen är fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen minskar med 30 %.

Karlskronahem har under 2021 nått målet att vara fossilfria genom att bolagets fjärrvärmelieferant Affärsverken nu producerar fossilfri fjärrvärme kombinerat med en tidigare övergång till elbilar och HVO-bränsle.

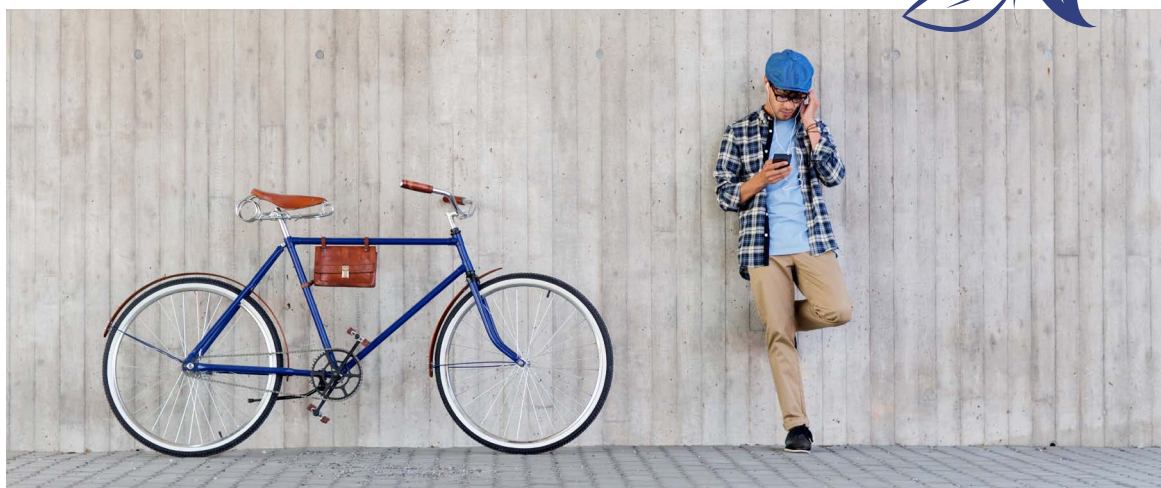
Energismart fasadrenovering

Bygglov är inskickat för fasadrenovering av Ronnebygatan 1–3, med ett stort fokus på hållbarhet. Här planeras solpaneler och solceller samt nya fönster och balkonger, med målet att huset till största del ska vara självförsörjande på el.



Minskad elförbrukning
med 6 % genom effektivare
belysning.





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 och resultat	Resultat 2019	Resultat 2020	Resultat 2021	Mål 2020–2023
*NKI – **Serviceindex	77,9 %	79,7 %	76,8 %	Förbättring jmf tidigare år
NKI – Trygghetsindex	74,2 %	76,1 %	73,8 %	Förbättring jmf tidigare år
NKI – ***Produktindex	74,4 %	74,7 %	73,9 %	Förbättring jmf tidigare år
Produktion hyresrätter	73 läg. 2 %	40 läg. 1 %	0 läg.	2 % avbostadsbestånd

Kundundersökning – Nöjd Kund Index

Bolaget mäter löpande Nöjd Kund Index och pandemiåret har inneburit en nedgång av det övergripande NKI-värdet för Karlskronahem och flertalet andra bostadsbolag i Sverige. Trots det kan utfall på satsningar ses. Nöjdheten har till exempel ökat för städning och skötsel i tvättstugor samt för utemiljön.

* Nöjd-Kund Index (NKI)-siffrorna avser alla hyresgäster, dock ej studenter, och visar andel som svarat att man är nöjd eller mycket nöjd med den service och produkt som Karlskronahem levererar.

**Serviceindex (inkluderar Trygghetsindex)

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

***Produktindex

- Lägenheten / Lokalen
- Allmänna utrymmen
- Utemiljön

Bosocialt arbete

Det bosociala arbetet fokuserar på att bygga relationer samt förebygga vräkning och oriktiga hyresförhållanden. Arbetet görs ofta i samverkan med andra aktörer som

kommun, polis, myndigheter, idrottsföreningar med flera, och det externa samarbetet inom EST (Effektiv samverkan för trygghet) har under 2021 fördjupats.

Arbetet med störningar är ett prioriterat område som innebär att klargöra vad en störning handlar om, i vilken omfattning den sker samt vad Karlskronahem som hyresvärd kan göra.

Pandemin har påverkat möjligheten till hyresgästaktiviteter men bolagets bosociala grupp har tillsammans med Hyresgästföreningen genomfört ett mindre antal utomhusaktiviteter, bland annat skräpplockardagar.

Social plattform på Kungsmarksplan

Under året har arbetet tillsammans med Karlskrona kommun och Region Blekinge fortsatt för att möjliggöra en social plattform på Kungsmarksplan och etablera familjecentral och bibliotek i anslutning till vårdcentral och öppen förskola. Avtal om fortsatt projektering har skrivits.

Mötesplats Kulan

Karlskronahem samverkar med Victoriahem, Karlskrona kommun och Hyresgästföreningen med flera kring att skapa en mötesplats vid fotbollsplanen Kulan i Kungsmarken för familjer i Mellanstan. Satsningen på barn innebär att barn blir delaktiga vid utformningen av lekplatsen.

Bostad först

Karlskronahem och Karlskrona kommun har i december tagit beslut kring samarbete för konceptet Bostad först, där Karlskronahem bidrar med lägenheter. Bostad först är en boendemodell som ger människor i hemlöshet en möjlighet till permanent boende i egen lägenhet.

Studentbostadsgaranti

Kommunstyrelsen beslutade i december 2021 att Karlskrona kommun, från senast höstterminen 2024, ska erbjuda en studentbostadsgaranti till nyblivna studenter. Karlskronahem blir tillsammans med övriga fastighetsägare en aktör för att möjliggöra garantin.

Karlskronahem och Hyresgästföreningen har genomfört

skräpplockardagar



Praktik

Under sommaren har bolaget, i samarbete med Karlskrona kommun, erbjudit gymnasieungdomar sommarjobb och en praktikant inom fastighetsskötsel har tagits emot.

Coronapandemin

Pandemin har påverkat verksamheten med förändringar i rutiner och arbetssätt samt inställda aktiviteter för hyresgäster och personal. Verksamheten har anpassats utifrån Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Insatser har gjorts för att informera på olika språk kring vaccinering och bolaget har stöttat Region Blekinge med att sprida information i bostadsområden.

Under hösten påbörjade en successiv återgång med målet att återgå till ordinarie verksamhet från årsskiftet. Då avaktiverades krisledningsgruppen och verksamheten återgick till ordinarie upplägg. I slutet av året fick återgången pausas på grund av att smittspridningen än en gång ökade.

Förändrings- och förbättringsarbete

Förändrings- och förbättringsarbeten som påbörjades 2020 har löpt vidare under 2021. Dock med en annan inriktning, där fokus ligger på att skapa ett Karlskronahem samt uppstart av ett strategiskt arbete kring bolagets digitalisering. Pandemin har inneburit en utveckling av digitala arbetssätt men också påvisat behov av digitala verktyg och IT-satsningar samt kompetensutveckling inom området.

Ett ledningsgruppsarbete pågår med syfte att skapa ett mer tydligt ledarskap och medarbetarskap.

En samarbetspart inom HR har upphandlats.

Digitalisering

En förstudie för nuläget kring bolagets fastighets-system bildar grunden för ett fortsatt strategiskt arbete kring digitala verktyg och digitalisering. Här är uppdaterade systemstöd för uppföljning och kvalitetsarbete av stor vikt.

För att öka tillgängligheten och förenkla för bolagets hyresgäster har Karlskronahem under året infört digital signering av hyreskontrakt och inloggning med Bank-ID på "Mina Sidor".

Ytterligare steg som tagits för ökad digitalisering och effektivare intern hantering är: uppstart av ett intranät, digitalisering av bolagets kemikaliehantering samt påbörjad omställning till enbart e-faktura.

Medarbetare

Under 2021 har ny vd rekryterats och en medarbetare har avslutat sin anställning.

Sjukdagar

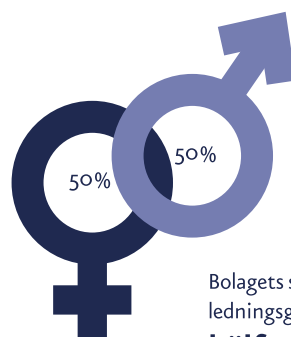
Under året har antalet sjukdagar varit oförändrat jämfört med 2020.

Arbetsplatsolyckor

Inga arbetsplatsolyckor är rapporterade under året.

Jämställdhet och jämlikhet

Bolagets styrelse består av 42 % kvinnor och 58 % män. Ledningsgruppen av 50 % kvinnor och 50 % män. Totalt finns 46 anställda på bolaget 2021-12-31, 46 % kvinnor och 54 % män. På den tekniska avdelningen är merparten av de anställda män och det motsatta förhållandet gäller för ekonomi- och marknadsavdelningen. Inga fall av diskriminering eller kränkande särbehandling har rapporterats under året.



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

Nyckeltal för jämställdhet

	Utfall 2021	Utfall 2020	Utfall 2019	Utfall 2018
Könsfördelning samtliga anställda				
Kvinnor	46 %	45 %	46 %	40 %
Män	54 %	55 %	54 %	60 %
Könsfördelning styrelse och ledningsgrupp				
Kvinnor	42 %	50 %	50 %	44 %
Män	58 %	50 %	50 %	66 %
Åldersspridning anställda – kvinnor				
18–29 år	0 %	0 %	0 %	0 %
30–39 år	14 %	19 %	19 %	22 %
40–49 år	38 %	38 %	38 %	33 %
50–59 år	38 %	38 %	38 %	45 %
60–69 år	10 %	5 %	5 %	0 %
Åldersspridning anställda – män				
18–29 år	0 %	0 %	0 %	0 %
30–39 år	12 %	15 %	16 %	9 %
40–49 år	20 %	23 %	28 %	30 %
50–59 år	52 %	54 %	48 %	52 %
60–69 år	16 %	8 %	8 %	9 %
Antal sjukdagar				
Kvinnor	255	145	309	150
Män	86	145	518	135
Genomsnittlig sysselsättningsgrad				
Kvinnor	98	98	98	98
Män	100	100	100	100

Ledning och styrelse

I april slutade bolagets vd och en tillförordnad vd tillsattes. Under sommaren genomfördes en rekryteringsprocess och tillförordnad vd Rasmus Rasmussen tillträdde i september rollen som ny vd.

Ny suppleant i styrelsen är Thomas Aronsson (SD) som ersatt Patrik Hult (SD) samt Rolf Svensson (L) som ersatt Gudrun Gardarsdottir Dager (L).

Nyproduktion hyresrätter

Nordström

Under året påbörjades nyproduktion av 173 studentlägenheter vid Blå Port med inflytt hösten 2023. Här byggs det moderna studentboendet Nordström med närhet till både centrum och Campus Gräsvik.

Barken

Rivning av ett tidigare parkeringsgarage på Pantarholmen genomfördes under hösten. Här förbereds för byggnation av 75 nya hyresrätter varav 25 studentlägenheter med inflyttning hösten 2023.

Marieberg

Upphandling genomfördes i slutet av året för ombyggnation av före detta lokaler i Marieberg till fem hyreslägenheter.

Underhåll och förvaltning

Fasadunderhåll, inglasning och hissombyggnad

Större satsningar under året är fasadunderhåll på Rosenborgsvägen 1–15 och Bokvägen 2–10, inglasning av balkonger på Snapphanevägen 3 samt en hissombyggnad på Gyllenstjärnas väg 2–4 samt Mariebergsvägen 7, 9 och 14.

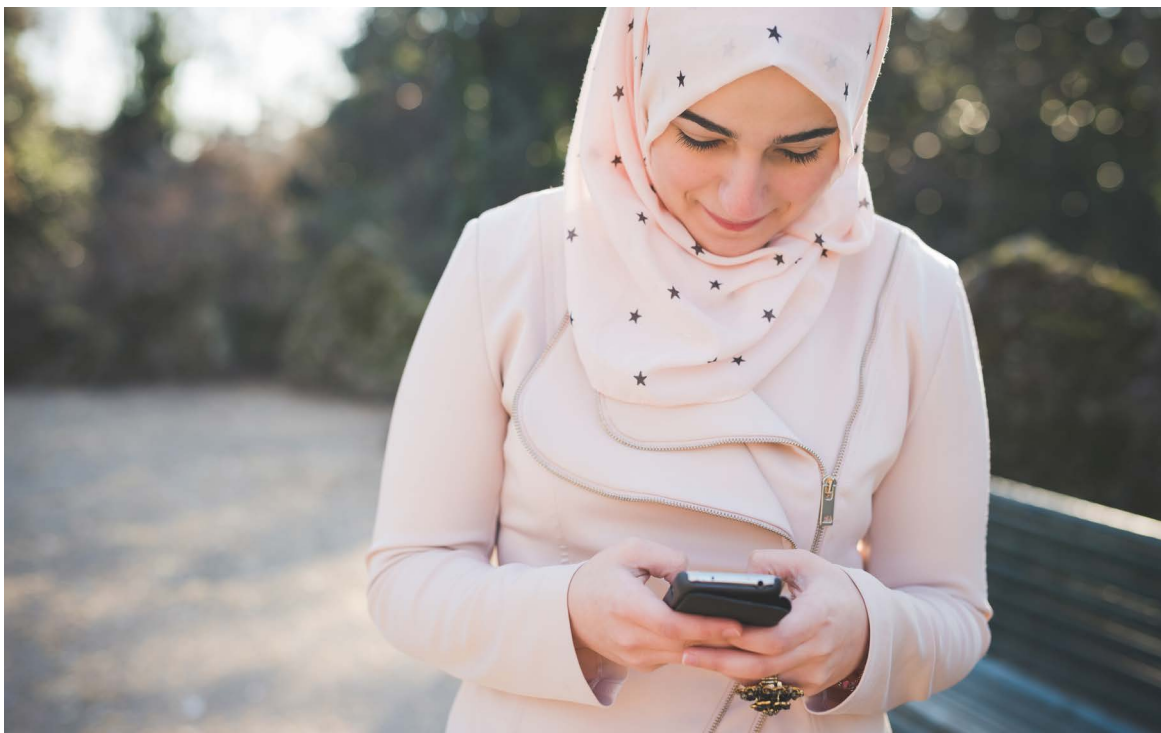
Stamreovering Kungsmarksvägen

Projektet på Kungsmarksvägen 7–39 påbörjades under 2019 och beräknas klart till 2027. Det omfattar takbyte, stambyte och reovering av kök och badrum/WC. Under 2021 har ett 30-tal lägenheter reoverats.

Skador

Under 2021 har cirka 90 ärenden med skador åtgärdats där huvuddelen är vattenskador.





Förväntad framtida utveckling

En organisation är och bör vara i ständig förändring för att framgångsrikt möta framtiden och nya förväntningar från kund och ägare.

För Karlskronahem innebär det fortsatt utveckling av ledarskapet och medarbetarskapet kombinerat med satsningar på IT, digitalisering och digitala verktyg.

Ledningen ska framgent verka mer strategiskt, och ansvar och mandat förflyttas ut i organisationen. Det innebär ett mer målstyrt arbetssätt utifrån ägarens mål för ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet och är i grunden uppdraget att som allmännytta kombinera affärsmässighet med socialt ansvar.

En satsning på digitala verktyg i form av systemstöd för verksamhets- och ekonomistyrning är en förutsättning för att driva bolaget affärsmässigt. Det ger på sikt en intern effektivisering och möjliggör ökad digitalisering av bolagets kundservice och övrig verksamhet. Det är av stor vikt att inte enbart hämta hem en eftersatt digitalisering utan även driva den framåt för att vara ett konkurrenskraftigt bolag.

För ytterligare effektivisering ses ökad samverkan inom kommunens bolagskoncern med möjlighet att dela resurser och kompetens inom bolagen.

Ett fortsatt prioriterat område är nybyggnation av hyresrätter i kommunen. Här finns likt tidigare, utmaningar i form av markförsörjning samt hållbara kalkyler och hyresnivåer. För att möjliggöra framtida nyproduktion tas en projektportfölj fram tillsammans med mark- och exploateringsenheten på Karlskrona kommun. På byggsidan påverkar pandemin i form av förseningar av materiel och osäkra byggtider och här kommer utvecklingen följas.

Bolaget ska fortsätta att "bygga in" hållbarhetsarbetet som en del av det löpande arbetet. Det innebär moderna tekniker vid nybyggnation för att kostnadseffektivera, kontinuerlig energieffektivisering och energismart renovering och underhåll.

Inom social hållbarhet fortsätter arbetet med externa samverkansprojekt inom bostadsfrågor samt utökade digitala tjänster för större tillgänglighet. Utvecklingsarbetet kring framför allt ledarskapet syftar till att skapa en hållbar och attraktiv arbetsplats med tydliga roller och egenansvar.

Nyckeltal och statistik – jämförelse över år

	2021	2020	SABO-snitt 2020	2019	2018	2017	2016
För lönsamhet							
1 Direktavkastning på bokfört värde %	6,1	5,4	6,7	5,1	5,3	5,7	6
För riskbedömning							
2 Vakansgrad bostäder %	2,1	1,5	1,2	1,7	2,2	1,6	0,7
För kapital och finansiering							
4 Redovisad soliditet %	35,4	34,2	32	34,2	19,9	18,37	18,25
5 Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	5 432	5 498	6 855	5 784	5 637	5 384	5 414
7 Belåningsgrad fastigheter, %	58	61	64	59	59	77,6	77,7
8 Investeringar, Mkr	152	108	-	125	105	51	67
9 Bruttosnittränta, %	0,83	1,04	1,2	1,19	1,41	0,96	1,33
För operativt resultat							
11 Driftnetto, kr/kvm	331	298	463	265	216	288	305
12 Hyror bostäder kr/kvm	1 170	1 129	1 149	1 042	1 022	1 016	1 010
14 Underhållskostnader, kr/m ²	191	249	153	184	192	194	184
16 Medeltal anställda	46	47	-	46	41	35	36

Förslag till resultatsdisposition

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

Balanserade vinstmedel	452 882
jämte årets resultat	56 417
	509 299
disponeras enligt följande:	
Till ägaren utdelas:	4 000
I ny räkning balanseras	505 299

Ekonomisk redovisning



Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2021	2020
	1,2		
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	3	355 385	350 862
Övriga förvaltningsintäkter	4	9 571	5 255
Summa nettoomsättning		364 956	356 117
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	9	-162 984	-149 473
Underhållskostnader	10	-42 139	-57 830
Fastighetsskatt		-5 870	-6 536
Avskrivningar	11	-58 235	-58 895
		-269 227	-272 735
Bruttoresultat		95 729	83 382
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Övriga kostnader	5, 6, 7, 8, 30, 31	-48 665	-46 789
Rörelseresultat		47 064	36 593
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andel i koncernföretag	14	36 218	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	154	214
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-16 889	-17 407
Resultat efter finansiella poster		66 547	19 400
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		66 547	19 400
Bokslutsdispositioner	15	-2 751	-2 238
Skatt på årets resultat, övriga skatter	16	-7 378	-2 467
Årets resultat		56 417	14 695

Balansräkning

Tillgångar

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar:	17		
Byggnader och mark		1 724 910	1 760 042
Inventarier och maskiner		155	222
Pågående ny- och ombyggnader		246 408	114 692
Summa materiella anläggningstillgångar		1 971 473	1 874 957
Finansiella anläggningstillgångar	18		
Avsättningar för skatter		0	3 674
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	5	5
Summa finansiella anläggningstillgångar		5	3 679
Summa anläggningstillgångar		1 971 478	1 878 636
Omsättningstillgångar			
Varulager	20	203	107
Summa varulager		203	107
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 541	1 102
Fordringar hos koncernföretag	21	358	484
Övriga fordringar		4 484	3 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 130	4 822
Summa kortfristiga fordringar		7 513	10 256
Kassa och bank	23	23	23
Summa omsättningstillgångar		7 739	10 385
Summa Tillgångar		1 979 216	1 889 021

Eget kapital och skulder

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Bundet eget kapital	24		
Aktiekapital		140 000	140 000
Reservfond		28 000	28 000
Summa bundet eget kapital		168 000	168 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		452 882	446 536
Årets resultat		56 417	14 695
Summa fritt eget kapital		509 299	461 231
Summa eget kapital		677 299	629 231
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	25	23 338	20 587
Summa obeskattade reserver		23 338	20 587
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	26	5 032	0
Summa avsättningar		5 032	0
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		1 128 600	1 128 600
Övriga långfristiga skulder		10 146	10 146
Summa långfristiga skulder	27, 28	1 138 746	1 138 746
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	23	43 322	25 441
Leverantörsskulder		36 539	20 882
Skulder till koncernföretag	29	21 918	22 177
Skatteskulder		2 463	0
Övriga kortfristiga skulder		1 536	1 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	29 023	30 396
Summa kortfristiga skulder		134 801	100 458
Summa eget kapital och skulder		1 979 216	1 889 021

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	66 547	19 400
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		52
Avskrivningar	58 235	58 895
Betald skatt	-6 021	-3 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	118 760	75 226
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-96	37
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2 743	-514
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	34 344	-16 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten	155 750	58 345
Investeringsverksamheten		
Investeringsbidrag	8 209	0
Förvärv av anläggningstillgångar	-164 952	-108 336
Försäljning av anläggningstillgångar	1 993	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-154 750	-108 336
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	50 000
Utbetald utdelning	-1 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000	50 000
Årets kassaflöde	0	9
Likvida medel vid årets början	23	14
Likvida medel vid årets slut	23	23

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.

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 provas 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 33 och 34.

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 20,6 %.

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 förmåner intjänas vilket normal 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 %

	2021	2020
Interna köp		
Koncernbolag	17	24
Karlskrona kommun	28	10
Interna försäljningar		
Koncernbolag	0,1	0,1
Karlskrona kommun	25	25

Not 3 Hyresintäkter	Totalhyra		Hyresbortfall		Netto	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Bostäder	271 221	265 049	-6 283	-4 737	264 938	260 312
Lokaler	86 345	86 454	-1 326	-1 158	85 020	85 296
Garage och p-platser	6 561	6 419	-348	-389	6 213	6 030
Summa	364 128	357 922	-7 956	-6 284	356 171	351 637
Transport hyror bostäder			356 171		351 637	
Därutöver avseende bostäder:						
Kvarboenderabatt			-22		-29	
Övriga rabatter			-764		-747	
Summa nettohyror för bostäder			-787		-776	
Summa nettohyror totalt			355 385		350 862	

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter	2021	2020
Inkasso- och påminnelseavgifter	182	195
Ersättning från hyresgäster	1 455	2 932
Återvunna kund- och hyresförluster	100	158
Övriga intäkter	7 834	1 970
Summa	9 571	5 255

Not 5 Personal	2021	2020
Medelantalet anställda har varit:		
Kvinnor	21	21
Män	25	26
Fördelningen mellan män och kvinnor i företagets styrelse:		
Kvinnor	5	6
Män	7	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	0,99 %	25,1 %
50 år eller äldre	0,79 %	9,0 %
Totalt:		
Män	1,20 %	0,0 %
Kvinnor	2,40 %	34,1 %
Samtliga anställda	1,73 %	20,8 %

* Redovisas ej p.g.a. 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. Långtidssjukfrånvaron hos kvinnor 2021 var inte arbetsrelaterad.

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2021 Löner och andra ers	2021 Sociala kostn	2020 Löner och andra ers	2020 Sociala kostn
AB Karlskronahem	22 230	9 366	21 399	8 838
varav VD och styrelse	1 660	603	1 335	594
I sociala kostnader ingår pensionskostnader med		2 508		2 136
varav VD		370		391

Not 7 Avtal om avgångsvederlag/pensionsförmån

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 revisorer

Revisorstjänsten har upphandlats centralt och utförts av KPMG.

	2021	2020
KPMG		
Revision	108	109
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	124	-
Skatterådgivning	14	7
Andra uppdrag	230	591
Summa	476	708
EY		
Revision	0	0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	61
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-	24
Summa	0	85

Jämförelsesiffrorna för 2020 är ändrade. Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 9 Driftkostnader	2021	2020
Skötselkostnader inre och yttre	14 976	13 210
Reparationer/löpande underhåll	38 460	39 680
Taxebundna kostnader	44 270	43 436
Uppvärmning	36 635	30 979
Övriga driftkostnader	25 651	19 395
Ersättning till Hyresgästföreningen	837	1 070
Kabel-TV	2 155	1 702
Summa	162 984	149 473

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

	2021	2020
Byggnader	57 626	58 324
Maskiner och inventarier	68	64
Markanläggningar	241	171
Utrangering	300	337
Summa	58 235	58 895

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

Övrigt fastighetskostnader	58 235	58 895
Summa	58 235	58 895

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter	104	128
Övriga finansiella intäkter	50	86
Summa	154	214

Not 13 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader och fast avgift utlåning	12 458	13 417
Övriga finansiella kostnader	4 431	3 991
Summa	16 889	17 407

Not 14 Resultat från andel i koncernföretag	2021	2020
Försäljning Karlskrona Kåren 3 AB	17 779	0
Försäljning Karlskrona Torpedbåten 9 AB	18 469	0
Summa	36 248	0
Försäljning Kristianopel 1:7	-30	0
Summa	36 218	0

Not 15 Bokslutsdispositioner	2021	2020
Förändring av periodiseringsfond	2 751	2 238
Summa	2 751	2 238

Not 16 Skatt på årets resultat, övriga skatter	2021	2020
Aktuell skatt	-5 342	-3 121
Skatt hänförlig till tidigare år	-678	
Uppskjuten skatt	-1 357	653
Summa redovisad skatt	-7 378	-2 467

Avstämning effektiv skattesats

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %)	-13 142	-3 673
---	---------	--------

Skatteeffekt av:

Övriga ej avdragsgilla kostnader	-271	-44
Ej skattepliktiga intäkter	7 298	0
Förändring temporära skillnader	0	479
Justering tidigare år	-678	12
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-61	
Effekt av ändrad skattesats	137	
Övriga poster	-661	
Redovisad skatt	-7 378	-3 227
Årets skattekostnad i %	11,57 %	18,8 %

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2021 20,6 %.

Not 17 Materiella anläggningstillgångar

2021

2020

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	1 725 067	1 874 957
Verkligt värde	3 382 034	3 264 424

Värderingen är delvis utförd i Datscha från 201231, delvis gjord av Ove Ekelund, Fastighetsutredning i Växjö.

Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 722 925	2 525 402
Avgår: Akkumulerade investeringsbidrag	-26 343	-18 133
Avyttringar	-4 542	0
Utrangering	-300	-337
Anskaffningar	16 654	0
Omklassificeringar	0	197 860
Vid årets slut	2 708 393	2 704 792
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 044 729	-987 151
Årets avskrivningar	-56 243	-57 578
Återförd avskrivning vid försäljning	3 163	0
Vid årets slut	-1 097 810	-1 044 729
Akkumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	2 255	2 255
Vid årets slut	2 255	2 255
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-5 372	-5 372
Vid årets slut	-5 372	-5 372
Redovisat värde vid året slut	1 607 466	1 656 946

Anskaffningsvärdet har minskat med offentliga bidrag från Boverket på 8 209 tkr som erhöles år 2021.

Markanläggningar

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 672	3 672
Anskaffningar	2 400	0
Vid årets slut	6 072	3 672
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-3 293	-3 122
Årets avskrivningar	-241	-171
Vid årets slut	-3 534	-3 293
Redovisat värde vid årets slut	2 538	379

Fortsättning nästa sida →

Not 17 Materiella anläggningstillgångar

2021

2020

Mark**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	102 719	102 718
Anskaffningar	12 800	0
Försäljningar	-613	0
Vid årets slut	114 906	102 718
Redovisat värde vid årets slut	114 906	102 718
Summa Byggnader, markanl. och mark	1 724 910	1 760 042

Inventarier och maskiner**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	28 716	28 607
Anskaffningar	0	109
Vid årets slut	28 716	28 716

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början	-28 494	-28 430
Årets avskrivningar	-68	-64
Vid årets slut	-28 562	-28 494
Redovisat värde vid årets slut	155	222

Pågående ny- och ombyggnader**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	114 692	205 051
Anskaffningar	152 152	108 227
Omklassificeringar	-20 436	-198 586
Vid årets slut	246 408	114 692
Redovisat värde vid årets slut	246 408	114 692

Taxeringsvärden

Byggnader	2 157 263	2 156 367
Mark	6 000	6 180
Summa	2 163 263	2 162 547

Not 18 Avsättning för skatter	2021	2020
Avsättningar för skatter		
Uppskjuten skattefordran		
Belopp vid årets ingång	0	3 021
Årets avsättningar/återföring	0	653
Belopp vid årets utgång	0	3 674

2020 års skatteskuld redovisades felaktigt som en skattefordran. Korrigering mot eget kapital gjordes under 2021. Se även not 24 och 25.

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2021	2020
Grannsamverkan Stumholmen ek. för. 25 andelar à 200 kr/st	5	5

Not 20 Varulager	2021	2020
Varulaget redovisat till nettoförsäljningsvärde	203	107
Varulaget redovisat till anskaffningsvärde	203	107
Skillnadsbelopp	-	-

Lager för möbler är värderat till anskaffningsvärde per 2021-12-31. Avdrag har ej skett för inkurans.

Not 21 Fordringar hos koncernföretag	2021	2020
Karlskrona kommun	338	484
Koncernbolag	20	0
Summa	358	484

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021	2020
Försäkringar	0	3 545
Övriga interimfordringar	1 130	1 277
Summa	1 130	4 822

Not 23 Kassa och bank

	2021	2020
Beviljad kreditlimit	120 000	50 000
Outnyttjad del	-76 678	-24 559
Utnyttjat kreditbelopp	43 322	25 441

Not 24 Eget kapital

	2021	2020
Antal aktier	140 000	140 000
Kvotvärde (kr)	1 000	1 000

2020	Bundet kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond	Bal.res inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	140 000	28 000	446 536	614 536
Justerad IB	140 000	28 000	446 536	614 536
Årets resultat			14 695	14 695
Transaktioner med ägare				
Utdelning			-	-
Summa	140 000	28 000	461 231	629 231
Vid årets utgång	140 000	28 000	461 231	629 231
Ingående balans	140 000	28 000	461 231	629 231
Effekt av rättelse av fel			-7 349	-7 349
Justerad IB	140 000	28 000	453 882	621 882
Årets resultat			-	-
Transaktioner med ägare				
Utdelning			-1 000	-1 000
Summa	140 000	28 000	452 882	620 882
Vid årets utgång	140 000	28 000	452 882	620 882

Förslag till resultatdisposition:

Styrelsen föreslår att de till förfogande stående vinstmedlen i bolaget:

Balanserade vinstmedel	452 882
jämte årets vinst	56 417
	509 299
disponeras enligt följande:	
Till ägaren utdelas	4 000
I ny räkning balanseras	505 299

Not 25 Periodiseringsfond

	2021	2020
Avsatt räkenskapsår 2015		3 249
Avsatt räkenskapsår 2016	3 360	3 360
Avsatt räkenskapsår 2017	4 400	4 400
Avsatt räkenskapsår 2018	2 550	2 550
Avsatt räkenskapsår 2019	2 150	2 150
Avsatt räkenskapsår 2020	4 878	4 878
Avsatt räkenskapsår 2021	6 000	
Summa	23 338	20 587

Not 26 Uppskjuten skatteskuld

	2021	2020
Vid årets början	-3 674	0
Årets avsättning	8 706	0
Vid årets slut	5 032	0

Se även not 18 och 24.

Not 27 Långfristiga skulder

	2021	2020
Skulder till koncernföretag	1 128 600	1 128 600
Övriga skulder	10 146	10 146
Summa	10 146	10 146

Lån som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen uppgår till 1 043 600 tkr. Under år 2022 skall 345 000 tkr omförhandlas och omsättas.

Not 28 Finansiella instrument

	2021	2020
Ränteswappar		
Nominellt belopp	260 000	1 128 600
Marknadsvärde vid årsskiftet	-9 998	-19 200
Antal, st	4	6
Löptid:		
1–2 år	150 000	58 %
2–3 år	110 000	42 %
3–4 år	0	0 %
4–5 år	0	0 %

Genomsnittlig räntebindningstid är 2 år och 6 månader.

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

Not 29 Skulder till koncernföretag

	2021	2020
Karlskrona kommun	12 224	12 645
Koncernbolag	9 687	9 532
Räddningstjänsten Ö Blekinge	8	0
SUMMA	21 918	22 177

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Upplupna löner	76	76
Upplupna semesterlöner	1 576	1 515
Upplupen löneskatt	538	500
Upplupna sociala avgifter	562	550
Övriga interimsskulder	5 890	7 159
Förutbetalda hyror	20 381	20 597
Summa	29 023	30 396

**Not 31 Ställda säkerheter
Inteckningar i fastigheter**

	2021	2020
Totalt uttagna pantbrev	226 975	230 068
Varav i eget förvar/publikt arkiv	216 829	219 922
Hos långgivare:	10 146	10 146

Not 32 Eventuella förpliktelser

	2021	2020
Borgensåtagande Fastigo	432	413

Not 33 Operationella leasingavtal

	2021	2020
Leasingavgift bilar	873	1226
Framtida leasingavgifter avseende ej uppsägningsbara kontrakt:		
Skall betalas inom 1 år		362
Skall betalas inom 1–5 år		799
Skall betalas senare än 5 år		0

Not 34 Leasingavtal-leasegivare

	2021	2020
Lokalhyresintäkter	86 345	86 454
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Inom 1 år		6 424
Senare än 1 år men inom 5 år		171 808
Senare än 5 år		171 796

Not 35 Nyckeltalsdefinition

Direktavkastning	Driftnetto/bokfört värde byggnader och mark
Soliditet	Totalt eget kapital + (egetkapital del av obeskattade reserver)/totala tillgångar
Bokfört fastighetsvärde	Bokfört värde byggnader och mark samt pågående om-tillbyggnad/total lokalyta
Belåningsgrad	Långfristig skuld/bokfört värde byggnader och mark
Driftnetto	(Totala intäkter- fastighetskostnader)/total fastighetsyta
Hyror bostäder	Hyresintäkter/total lägenhetssyta
Underhållskostnader	Underhållskostnader/total fastighetsyta

