

Årsredovisning 2022





*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

Sällan har globaliseringen visat sig så tydligt som under 2022. En världsomfattande pandemi som följs av ett krig i Europa har påverkat hela världen och skapat en ny verklighet – för oss som bolag och för våra kunder.

Pandemin har inneburit distansarbete och sänkt servicegrad men också en "återgång" som lyft frågor om arbetslivets utformning och hantering av arbeten som skjutits på framtiden.

Arbetet med bolagets digitalisering har fortsatt med satsningar på förbättrat systemstöd och fler digitala tjänster för ökad kundservice och tillgänglighet.

Kriget i Ukraina har lett till ökade kostnader inom flera områden samt brist på material. Det har också skapat oro bland hyresgäster och genererat en genomgång av beståndets samtliga skyddsrum.

Bolagets nybyggnation fortlöper och cirka 250 hyresrätter är under produktion och parallellt pågår stambytet på Kungsmarksvägen 7–39.

Förbättrings- och utvecklingsarbetet fortsätter med fokus på samverkan, eget ansvar och affärsmässighet.

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 3 500 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 drygt 30 % av hyresrätterna i kommunen. Under året var 45 personer anställda fördelat på företagets 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.

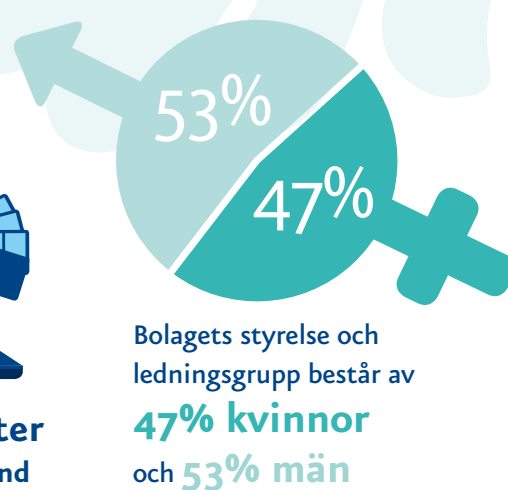
Bolaget är aktör för att utveckla Karlskrona vidare från visionen ”Karlskrona 2030”.



Året i korthet



Karlskronahem har fossilfria fordon och fossilfri fjärrvärme samt 100 % förnybar el



Förvaltningsberättelse





Ekonomisk hållbarhet

Definition för Karlskronahem:

En ekonomisk hållbarhet som kompletterar den ekologiska och sociala hållbarheten.

Mål och resultat ekonomisk hållbarhet	Resultat 2022	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024
Resultat (som procent av omsättningen)	2 %	2 %	2 %	2 %
Soliditet	32 %	17 %	17 %	17 %
Direktavkastning (bokfört värde)	5 %	7 %	7 %	7 %

Bolaget har god följsamhet för soliditet och resultatmålen. Direktavkastning på bokfört värde uppgår till 5 %. Arbetet med uppföljning på fastighetsnivå ska under 2023 utvecklas ytterligare genom införandet av det nya analysverktyget Insikt.

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 2022 visar den totala verksamheten ett positivt resultat före bokslutsdispositioner och skatt. Resultatet uppgår till 8,3 Mkr och soliditeten till 32 %.

Resultatöversikt

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 8,3 Mkr, 1,5 Mkr sämre än budget.

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

Hyresintäkter (-1,6 Mkr)

Slutförandet av konvertering av lägenheter från tidigare affärslokaler på Marieberg blev försenat under ett halvår pga. materialbrist. Anpassning av Kustbevakningens lokaler är också försenade på grund av oförutsedda händelser.

Hyresbortfall (-1,7 Mkr)

Den siste december var 27 lägenheter spärrade för renovering. Ytterligare 25 lägenheter är spärrade på grund av stamrenoveringen i Kungsmarken och nio lägenheter på Fredriksdalsvägen. Outhyrt för kommersiella lokaler ligger på en relativt hög nivå.

Planerat underhåll/inre lägenhetsunderhåll (+ 3,3 Mkr)

På grund av det höga utfallet på reparationer under året, har det planerade underhållet fått stå tillbaka.

Reparationer (- 5,2 Mkr)

Kostnaden för reparationer har överstigit budget på grund av arbete som skulle utförts under 2021 men blev försenade på grund av pandemin.

El/vatten/uppvärmning (+ 0,6 Mkr)

Såväl värme- som vattenkostnader understeg budgeterade värden för året medan fastighetselen översteg budget med 2,6 Mkr beroende på höga elpriser.

Övrig drift (- 0,7 Mkr)

Kostnaden för försäkringsskador, framför allt vattenskador, är fortsatt höga.

Avskrivningar +1,0 Mkr samt finansnetto +0,6 Mkr. Avsättning till periodiseringsfond har gjorts med 2,2 Mkr samtidigt som en återföring har gjorts med 3,4 Mkr.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet består av 77 fastigheter och uthyrningsbar yta uppgick vid årets slut till 317 544 kvm. Ytorna fördelas på 227 234 kvm bostäder, 4 306 kvm förråd samt 85 992 kvm lokaler som är fördelade på omsorgsboende, förskolor samt kommersiella lokaler.

Värdering av fastigheter

Värdering av fastighetsbeståndet gjordes 2020 med applikationen Datscha. Före 2019 har en besiktningsman använts för att göra en oberoende värdering. Det kunde dock konstateras att Datchas värdering var alltför schablonartad, vilket inte gav korrekta värden för många nybyggda fastigheter. Från och med 2021 gör en besiktningsman löpande värderingar av minst fem fastigheter varje år, för att få en oberoende värdering.

Ett bedömt marknadsvärde på beståndet uppgår till 3 681 Mkr. Bokfört värde uppgår till 1 768 Mkr. Således överstiger bedömt marknadsvärde bokfört värde med 1 913 Mkr. Med marknadsvärde avses mest sannolikt pris vid en given tidpunkt på en fri och öppen marknad.

Investeringar

Totalt har 197 400 tkr nedlagts i investeringar under året, varav de största investeringarna är:

Barken 1	66 349 tkr
Nordström	52 537 tkr
Stamrenovering Kungsmarken projekt Månstenen	21 502 tkr
Anpassning av Kustbevakningens lokaler	11 679 tkr
Ombyggnad lokaler till lägenheter Marieberg	9 994 tkr
Energisparprojekt	8 266 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.

17 % av den totala låneskulden var räntesäkrat med ränteswapar vid årsskiftet.

För räntebindning skall lån om högst 45 % av den totala lånevolymen förfalla under en tolv månaders period och per årsskifte var detta 29 % av lånevolymen. Den genomsnittliga räntebindningstiden får inte 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 lånevolymen förfalla under en tolv månaders period och per årsskifte var detta 17 % av lånevolymen. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden får inte understiga 1,5 år. Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2 år och 7 månader vid årsskiftet. Samtliga finansiella riktlinjer följs.

Genomsnittlig låneränta uppgick till 1,57 %.

De färdigställda fastigheterna var vid årsskiftet bokförda till 5 560 kr/kvm och nettobelåningsgraden var 60 %. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 29 Tkr och utnyttjad checkkredit till 63,8 Mkr. Nyupplåning motsvarande 120 Mkr har skett under året.

Ersättningar till Hyresgästföreningen

Under året har ersättningar till Hyresgästföreningen utgått med 1,01 Mkr. Ersättningen består av boinflytandemedel 0,4 Mkr, hyressättningsavgift 0,52 Mkr samt fritidsmedel 0,09 Mkr. Värdet av fritidslokaler som disponeras av samtliga hyresgäster har beräknats till 0,7 Mkr.

Hyresförhandling

Hyrorna för bostäder höjdes med 2,05 % retroaktivt från 2022-03-01 efter medling i Hyresmarknadskommittén.

Uthyrning

Hyreslägenheter

Ett osäkert omvärldsläge, med pandemi och krig i Europa, har inneburit en mer avvaktande hyresmarknad.

Bolaget har under året mött upp med flertalet digitala tjänster som effektiviserar uthyrningsprocessen internt samt förenklar bostadssökande för kund. Det har också genomförts förändringar för ökad affärsnytta och transparens i uthyrningsrutinen och sedan september finns bolagets lediga lägenheter på plattformen Boplats Sverige.

Året har inneburit ett ökat hyresbortfall, bland annat på grund av omfattande stamreoveringsprojekt samt att fler lägenheter än beräknats har behövt genomgå en större renovering innan de lagts ut på marknaden igen. En genomlysning av hyresbortfallet har genomförts för att fokuserat fortsätta arbetet med att motverka olika typer av hyresbortfall.

Studentboende

Studentmarknaden har återhämtat sig efter pandemin och studenterna, även de internationella, är tillbaka. Uthyrningsläget är stabilt även om en större rörlighet kan ses. Denna kan kopplas till ett ökat antal studenter som efter första terminen inte fullföljer sin utbildning och flyttar från Karlskrona.

En trend är att färre internationella studenter söker bostad hos Karlskronahem. Detta kan troligtvis kopplas till försäljningen av två studentbostäder, i ett lägre prissegment, som genomfördes i slutet av 2021. Internationella studenter har generellt en större priskänslighet än svenska studenter och utbudet av bolagets studentboenden med lägre standard/lägre hyra har, i enlighet med bolagets strategi, minskat under 2022.

Under året har ett system för att identifiera icke studenter som bor med studentkontrakt köpts in, vilket genererat fler lediga studentlägenheter i kommunen.

En nulägesanalys av studentområdet genomfördes i slutet av 2022 vilket resulterat i en aktivitetsplan för 2023, med syfte att skapa en mer attraktiv produkt och bättre service för målgruppen.

Kommersiella lokaler

Kommersiella lokaler är en mindre del av bolagets erbjudande, som likt tidigare framför allt består av långsiktiga avtal med kommun och stat. En brand har under året tillfälligt bromsat upp ett större avtal.





Ekologisk hållbarhet

Definition ekologisk hållbarhet för Karlskronahem:

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

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

*Karlskronahem är anslutna till Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ som innebär en målsättning att minska energianvändningen med 30 % till år 2030, jämfört med år 2007. Målvärden är beslutade för att följa klimatinitiativet. Energiförbrukningen beräknas per m² yta

**Genom att minska vattenförbrukningen vill Karlskronahem bidra till; minskad energianvändning, minskad resursanvändning och ett klimatsmart boende. Vattenförbrukningen beräknas per m² yta.

Förbrukning energi, värme och vatten

Energiförbrukningen har gått ner under 2022 jämfört med pandemiåret 2021 och ligger nu på motsvarande nivå som år 2020. Förbrukning av båda fastighetsel och fjärrvärme har minskat.

Även vattenförbrukningen har fortsatt minska och ligger nu lägre än de senaste fem åren.

Miljö- och klimatpåverkan

Det är stora globala utmaningar i att bekämpa klimatförändringar och bevara vattnets-, jordens- och ekosystemets produktionsförmåga. Karlskronahem vill därför arbeta aktivt för att minska sin negativa miljöpåverkan. Karlskronahem möter hållbarhetsutmaningarna genom

att använda förnybar energi, planera nybyggnation mer hållbart, arbeta för sänkt energi- och vattenförbrukning samt ökad återvinning av hushållsavfall. Det finns fortfarande mer att göra för att minimera miljöbelastningen av byggande och boende.

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 %.

Kontinuerligt energiarbete

Bolaget arbetar kontinuerligt med att minska förbrukning och kostnad för energi, ett arbete som blivit

än viktigare under 2022 med stigande energipriser. Arbetet sker dels genom aktiv bevakning av förbrukning, elkostnader och abonnemangstorlekar, dels förebyggande genom att bygga bort "energitjuvar" genom till exempel tilläggsisolering, fönsterbyte och översyn av värmesystem vid renovering och underhåll. Mindre underhållsinsatser, som också gör stor skillnad är snålspolande toaletter och kranar, LED-belysning och närvarostyrd belysning i trapphus och allmänna utrymmen.

Förnyelsebar och fossilfri

All el som används i Karlskronahems fastigheter är 100 % förnyelsebar och bolagets egen verksamhet är fossilfri genom fossilfri fjärrvärme och fordon som bara körs på el eller HVO-bränsle.

Hållbar byggnation

2021 lanserade Energisamverkan Blekinge "Manual för hållbart byggande". Manualen används nu i bolagets planerade nyproduktion. Dock är det en utmaning att bygga hållbart då investeringskostnaderna initialt ofta blir högre men förvaltningskostnaderna över tid blir lägre.

Satsning på strålsamlare

En vattenbesparande strålsamlare som monteras på vattenkranen reducerar både vatten- och energiförbrukningen utan att påverka komforten för användaren. Under 2022 installerade Karlskronahem strålsamlare i över 100 lägenheter. En liten investering som gör stor skillnad.

Aktiv övervakning och individuell mätning

I Karlskronahems tekniska skötsel ingår arbete med att aktivt bevaka och säkerställa rätt temperaturer i bolagets byggnader och undersöka orsaker till onormalt stor vattenförbrukning.

Med hjälp av individuell mätning kan hyresgästerna själva bevaka sin egen förbrukning.

Under året har Karlskronahem lanserat en ny tjänst så att hyresgäster med individuell mätning kan följa sin förbrukning och kostnad för el, varm- och kallvatten direkt via "Mina sidor".

Solenergi

Under året har Karlskronahem installerat solceller på Gullabergsvägen 6 och i pågående nyproduktion Nordström, vid Blå Port. Sedan tidigare finns solceller på Marieberg, Minerva och på Vintern i Lyckeby.

Krav på entreprenörer

Stor del av bolagets underhåll och skötsel sköts av kontrakterade entreprenörer, där miljökrav och miljömål förs in i upphandlingen. Utsläppskrav på entreprenörens fordonspark ingår nu i de flesta avtal.

Miljörum

Under 2022 färdigställdes ytterligare fyra nya miljörum för att ge möjlighet till fullsortering i Karlskronahems bostadsområden.





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 social hållbarhet	Resultat 2019	Resultat 2020	Resultat 2021	Resultat 2022	Mål 2020–2023
NKI - Serviceindex	77,9 %	79,7 %	76,8 %	79,0 %	Förbättring jmf tidigare år
NKI - Trygghetsindex	74,2 %	76,1 %	73,8 %	75,5 %	Förbättring jmf tidigare år
NKI - Produktindex	74,4 %	74,7 %	73,9 %	75,7 %	Förbättring jmf tidigare år
Produktion hyresrätter	73 läg. 2 %	40 läg. 1 %	0 läg. 0 %	5 läg. 0,1 %	2 % av bostadsbestånd

Nöjd-Kund Index (NKI)-siffrorna avser alla hyresgäster, dock ej studenter, och visar andel som svarat att man är nöjd eller mycket nöjd 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

Kundundersökning – Nöjd Kund Index (NKI)

Bolaget mäter löpande Nöjd Kund Index och under 2022 ses en positiv trend där samtliga index och delindex (serviceindex, produktindex och trygghet) ökar.

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 och idrottsföreningar. Prioriterade områden är arbete kring störningar samt ekonomiska frågeställningar.

Corona-pandemin

2022 innebar inledningsvis distansarbete och sänkt servicegrad men under våren påbörjades en succesiv återgång vilket också lyfte frågeställningar kring utformningen av arbetslivet och arbetsplatsen samt hantering av arbeten som skjutits på framtiden.

Mötesplats Kulan

En stor satsning har gjorts på aktivitetsytan Kulan i Kungsmarken. Här har Karlskronahem tillsammans med Karlskrona kommun, Hyresgästföreningen och Victoriahem rustat upp en äldre konstgräsplan och basketplan samt skapat en ny dansyta. Här har också byggts en ny lekplats, nya grillplatser, sittytor och utegym. Under sommaren och hösten har organisationen En Frisk Generation och IFK Karlskrona anordnat aktiviteter i området.

Grillturnén åter 2022

Under en vecka i augusti genomfördes åter Karlskronahems traditionsenliga grillturné. Efter två års uppehåll på grund av pandemin, bjöds det på grillkvällar med mat, musik och mingel i olika bostadsområden. Eventet är ett tillfälle för både Karlskronahem och hyresgäster att bygga relationer, skapa trivsel och mervärde.

Social plattform på Kungsmarksplan

Under 2022 har arbetet, tillsammans med Karlskrona kommun och Region Blekinge, fortsatt för att skapa en social plattform på Kungsmarksplan och etablera familjecentral, bibliotek i anslutning till vårdcentral och öppen förskola. Upphandling är genomförd under året och arbetet med ombyggnationen påbörjades i början av 2023.

Bostad först

Under året har Karlskronahem bidragit med en lägenhet till konceptet Bostad först där Karlskronahem och Karlskrona kommun samverkar. Bostad först är en boendemodell som ger människor i hemlöshet en möjlighet till permanent boende i egen lägenhet.

Inventering skyddsrum

Under året har Karlskronahem inventerat och kompletterat utrustning i samtliga skyddsrum i bolagets bestånd.

Studentbostadsgaranti

Från senast höstterminen 2024 ska Karlskrona kommun erbjuda en studentbostadsgaranti till nyblivna studenter. Karlskronahem är, tillsammans med övriga fastighetsägare, en aktör för att möjliggöra garantin. Under 2022 har Karlskronahem medverkat i Karlskrona kommuns marknadsundersökning av nuläget på studentmarknaden utifrån fastighetsägarnas perspektiv. Resultatet kommer i början av 2023.

Praktik

Under sommaren har bolaget, i samarbete med Karlskrona kommun, erbjudit gymnasie-ungdomar sommarjobb. Under året har också två praktikanter jobbat på serviceavdelningen.

Ny fixartjänst

För att skapa mervärde och ökad kundservice erbjuder bolaget från slutet av året en fixartjänst där kunden mot en kostnad kan få hjälp med byte av ljuskällor och säkringar.

Förändrings- och förbättringsarbete

Förändrings- och förbättringsarbete som påbörjades 2020 löper vidare med fortsatt digitalisering och fokus på ledarskap, medarbetarskap och affärsmässighet.

Under året har ett intranät för intern kommunikation och styrning lanserats. Arbeta med lönekartläggning, medarbetarsamtal, befattningsbeskrivningar och kompetensinventering har genomförts. Karlskronahem har förbättrat sitt systematiska arbetsmiljöarbete och en rullande medarbetarundersökning har startats upp.

Digitalisering

Under året har upphandling och uppdatering av system påbörjats men också utbildning och säkerställande av nyttjandegraden av befintliga system.

För att öka tillgängligheten och förenkla för bolagets hyresgäster har ett flertal digitala tjänster lanserats under året. Exempel är betalning via Kivra, system för effektivare och säkrare mailhantering, samt tjänster kopplade till Mina sidor med signering via Bank-ID.

Medarbetare

Under året har fyra medarbetare avslutat sin anställning varav en har gått i pension.

Sjukdagar

Antalet sjukdagar har fördubblats under året jämfört med 2021.

Arbetsplatsolyckor

Tre arbetsplatsolyckor är rapporterade under 2022 där samtliga rör fall i samma nivå.

En av olyckorna krävde medicinsk behandling men ingen har lett till sjukfrånvaro.

Fall i samma nivå är den vanligaste typen av arbetsplatsolycka i Sverige.

Friskvård

Under året är utökad företagshälsovård upphandlad och hälsoundersökningar för alla anställda har genomförts. Likt tidigare erbjuds gemensam träning på arbetstid samt friskvårdsbidrag på upp till 2 500 kr.

Jämställdhet och jämlikhet

Karlskronahems styrelse består av 42 % kvinnor och 58 % män. Bolaget har två kvinnliga och tre manliga chefer. Under året fanns i genomsnitt 45 anställda på bolaget, 47 % kvinnor och 53 % män. På fastighetsavdelningen är merparten av de anställda män och det motsatta förhållandet gäller för ekonomi och kundservice. Under 2022 har en lönekartläggning genomförts. Det fanns inga osakliga löneskillnader att ta hänsyn till avseende lika arbete. En handlingsplan har upprättats för en mindre, kvinnodominerad grupp, avseende kriteriet likvärdigt arbete.

Nyckeltal för jämställdhet	Utfall 2022	Utfall 2021	Utfall 2020	Utfall 2019	Utfall 2018
Könsfördelning samtliga anställda					
Kvinnor	47 %	46 %	45 %	46 %	40 %
Män	53 %	54 %	55 %	54 %	60 %
Könsfördelning styrelse och ledningsgrupp					
Kvinnor	47 %	42 %	50 %	50 %	44 %
Män	53 %	58 %	50 %	50 %	66 %
Åldersspridning anställda – kvinnor					
18–29 år	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
30–39 år	14 %	14 %	19 %	19 %	22 %
40–49 år	38 %	38 %	38 %	38 %	33 %
50–59 år	38 %	38 %	38 %	38 %	45 %
60–69 år	10 %	10 %	5 %	5 %	0 %
Åldersspridning anställda – män					
18–29 år	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
30–39 år	9 %	12 %	15 %	16 %	9 %
40–49 år	17 %	20 %	23 %	28 %	30 %
50–59 år	45 %	52 %	54 %	48 %	52 %
60–69 år	29 %	16 %	8 %	8 %	9 %
Antal sjukdagar					
Kvinnor	295	255	145	309	150
Män	379	86	145	518	135
Genomsnittlig sysselsättningsgrad					
Kvinnor	98	98	98	98	98
Män	100	100	100	100	100

Ledning och styrelse

Vid halvårsskiftet slutade bolagets fastighetschef och ersattes till och med årsskiftet av bolagets VD.

Nyproduktion hyresrätter

Nordström

Under året har arbetet med nyproduktion av 173 studentlägenheter vid Blå Port fortsatt enligt plan. Här byggs det moderna studentboendet Nordström med närhet till både centrum och Campus Gräsvik med inflyttning hösten 2023.

Barken

Rivning av ett tidigare parkeringsgarage på Pantarholmen genomfördes hösten 2021 och byggnation av 75 nya hyresrätter med inflyttning hösten 2023 har påbörjats.

Marieberg

Tidigare lokaler i Marieberg har under året byggts om till fem nya hyreslägenheter med inflyttning hösten 2022.

Underhåll och förvaltning

En viktig uppgift för Karlskronahem är att aktivt underhålla bolagets fastigheter, både för att skapa ett bra boende för hyresgäster och för att fastigheterna ska hålla i många år framåt och bibehålla sitt värde. Det här är de större underhållsinsatserna som utförts under året:

Underhåll på Minerva

I studentbostäderna på Minerva har badrum och pentry i 16 lägenheter byggts om och 164 cykelparkeringar iordningsstälts.

Fasad och hissombyggnad

Fasadunderhåll har utförts på Bokvägen 1–15 och Kummelvägen 3–Södra Bellevuevägen 1. Hissarna har byggts om på Nyhemsvägen 2 samt Kungsmarksvägen 11 och 49.

Nya dörrar

Sedan några år tillbaka byter Karlskronahem ut äldre lägenhetsdörrar till nya säkerhetsdörrar. Under 2022 har lägenhetsdörrarna bytts i sju olika fastigheter på Galgamarken, Kungsmarken och Björkholmen. Konstapelsgatan har fått nya entrédörrar.

Stamreovering Kungsmarksvägen

Projektet på Kungsmarksvägen 7–39 påbörjades under 2019 och beräknas klart till 2027 och omfattar takbyte, stambyte och reovering av kök och badrum/WC. Under 2022 har ett 50-tal lägenheter reoverats och hyresgästerna är tillbakaflyttade.

Framskjutna arbeten under pandemin

Till årsskiftet har samtliga arbeten/felanmälningar som inte kunnat åtgärdas under pandemin hanterats.

Skador

Brand- och vattenskador drabbar både hyresgäst och fastighetsägare på flera sätt. Under 2022 har drygt 90 ärenden med skador åtgärdats. Åtta ärenden avser brandskador av varierande storlek. Resterande ärenden är vattenskador som främst uppkommit av olika typer av läckage, stopp i avlopp och handfat, trasiga avloppsrör och vatteninträngningar genom tätskikt.





Förväntad framtida utveckling

Karlskronahem verkar i en tid av globalisering och snabba förändringar. Bara de senaste åren har en pandemi, följt av ett krig i Europa, skapat en ny verklighet – för oss som bolag och för våra kunder.

Pandemin har lyft frågor om arbetslivets utformning och i många fall påskyndat en övergripande digitalisering. Kriget har skapat oro, genererat brist och långa leveranstider på material samt gett ökade kostnader för bland annat energi och räntor.

Direkt kopplat till boendet har hemmet för många blivit en arbetsplats, el-frånkoppling en realitet och tillgång på skyddsrum en viktig fråga. Det är tydligt att vi inte kan förbereda oss på vad som komma skall och viktigare än någonsin att som bolag och organisation ha förmågan att hantera och arbeta i förändring.

Det i sin tur ställer nya krav på ledarskap och medarbetarskap och arbetet med organisationen, med fokus på samverkan och eget ansvar, fortsätter under 2023.

En osäker omvärld innebär också utmaningar ekonomiskt och behov av ökad affärsmässighet. Redan 2022 avbröts större investeringsprojekt och framgent blir det än viktigare att prioritera bolagets satsningar kombinerat med ekonomisk effektivisering.

2023 förväntas en avvaktande bostadsmarknad med försvagad köpkraft hos hushållen. Det kräver ett strategiskt uthyrningsarbete, i synnerhet gällande nyproduktion samt en trolig ökning av ekonomiska ärenden kopplat till bolagets bosociala arbete.

Som en förutsättning för framtida nyproduktion fortsätter arbetet med en projektportfölj tillsammans med Mark- och exploateringsavdelningen på Karlskrona kommun. Likt tidigare finns utmaningar i form av markförsörjning samt hållbara kalkyler och hyresnivåer för nybyggnation.

Fortsatta satsningar på digitalisering gällande interna systemstöd för uppföljning och utvärdering, högre nyttjandegrad av befintliga system samt en mer digital kundservice är fortsatta fokus för framtiden och grund för långsiktig affärsmässighet.

Strategin för att ökad hållbarhet är fortsatt att ”bygga in” hållbarhetsarbetet i det löpande arbetet. Karlskronahem har stora möjligheter att bidra till ökad ekologisk- och social hållbarhet i kommunen genom att skapa hållbara och trygga hus och bostadsområden. Som del av Sveriges Allmännyttan är ett aktivt hållbarhetsarbete en självklarhet, men det är minst lika viktigt ur ett affärsmässigt perspektiv, för att vara ett bolag som är relevant för kunder och medarbetare i framtiden.

Nyckeltal och statistik – jämförelse över år

	2022	2021	2021	2020	2019	2018	2017
För lönsamhet							
Direktavkastning på bokfört värde %	5,0	6,1	6,3	5,4	5,1	5,3	5,7
För riskbedömning							
Vakansgrad bostäder %	2,4	2,1	1,4	1,5	1,7	2,2	1,6
För kapital och finansiering							
Redovisad soliditet %	32,2	35,4	33,0	34,2	34,2	19,9	18,4
Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	5 568	5 432	7 167	5 498	5 784	5 637	5 384
Belåningsgrad fastigheter, %	71	58	63	61	59	59	78
Investeringar, Mkr	197	152	-	108	125	105	51
Genomsnittlig låneränta, %	1,57	0,83	1,00	1,04	1,19	1,41	0,96
För operativt resultat							
Driftnetto, kr/kvm	434	331	452	298	265	216	288
Hyror bostäder kr/kvm	1 184	1 170	1 174	1 129	1 042	1 022	1 016
Underhållskostnader, kr/kvm	226	191	147	249	184	192	194
Medeltal anställda	45	46	-	47	46	41	35

Se not 36 för definitioner.

Förslag till resultatdisposition

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

Balanserade vinstmedel	502 007
jämte årets resultat	8 273
	510 280
disponeras enligt följande:	
Till ägaren utdelas:	4 000
I ny räkning balanseras	506 280



Ekonomisk redovisning



Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
	1,2		
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	3	357 112	355 385
Övriga förvaltningsintäkter	4	5 474	9 571
Summa nettoomsättning		362 586	364 956
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	9	-172 239	-162 984
Underhållskostnader	10	-46 264	-42 139
Fastighetsskatt		-6 344	-5 870
Avskrivningar	11	-59 886	-58 235
		-284 733	-269 227
Bruttoresultat		77 853	95 729
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Övriga kostnader	5,6,7,8,30,31	-49 381	-51 958
		-49 381	-51 958
Rörelseresultat		28 471	43 771
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andel i koncernföretag	14	0	36 218
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	128	154
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-20 290	-16 889
Resultat efter finansiella poster		8 309	63 254
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		8 309	63 254
Bokslutsdispositioner	15	1 160	-2 751
Skatt på årets resultat	16	-1 196	-7 378
Årets resultat		8 273	53 125



Balansräkning

Tillgångar

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar:			
Byggnader och mark	17	1 767 964	1 724 910
Inventarier och maskiner	18	89	155
Pågående ny- och ombyggnader	19	334 110	243 115
Summa materiella anläggningstillgångar		2 102 163	1 968 180
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	5	5
Summa finansiella anläggningstillgångar		5	5
Summa anläggningstillgångar		2 102 168	1 968 185
Omsättningstillgångar			
Varulager	21	244	203
Summa varulager		244	203
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 480	1 541
Fordringar hos koncernföretag	22	682	358
Övriga fordringar		11 329	4 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	5 137	1 130
Summa kortfristiga fordringar		18 628	7 513
Kassa och bank	24	29	23
Summa omsättningstillgångar		18 901	7 739
Summa Tillgångar		2 121 069	1 975 923

Skulder och eget kapital

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Bundet eget kapital	25		
Aktiekapital		140 000	140 000
Reservfond		28 000	28 000
Summa bundet eget kapital		168 000	168 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		502 007	452 882
Årets resultat		8 273	53 125
Summa fritt eget kapital		510 280	506 007
Summa eget kapital		678 280	674 007
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	26	22 178	23 338
		22 178	23 338
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	27	4 609	5 032
		4 609	5 032
Långfristiga skulder	28,29		
Skulder till koncernföretag		1 248 600	1 128 600
Övriga långfristiga skulder		10 146	10 146
Summa långfristiga skulder		1 258 746	1 138 746
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	24	63 814	43 322
Leverantörsskulder		37 823	36 539
Skulder till koncernföretag	30	27 099	21 918
Skatteskulder		0	2 463
Övriga kortfristiga skulder		737	1 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	27 783	29 023
Summa kortfristiga skulder		157 256	134 801
Summa Skulder och eget kapital		2 121 069	1 975 923

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	8 309	63 254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:	83	
Avskrivningar	59 886	58 235
Betald skatt	-1 464	-6 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	66 814	115 468
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-41	-96
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-11 115	2 743
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	22 455	34 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten	78 113	152 458
Investeringsverksamheten		
Investeringsbidrag	0	8 209
Förvärv av anläggningstillgångar	-197 400	-164 952
Försäljning av anläggningstillgångar	3 293	5 285
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-194 107	-151 458
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	120 000	0
Utbetald utdelning	-4 000	-1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	116 000	-1 000
Årets kassaflöde	6	0
Likvida medel vid årets början	23	23
Likvida medel vid årets slut	29	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.

För räkenskapsåret 2021 har företaget redovisat försäljning av fastigheter på ett felaktigt sätt, detta har påverkat värdet på:

Balansposten Pågående ny- och ombyggnad har minskat med 3 293,2 tkr för jämförelseåret.

Den ingående balansen på Pågående ny- och ombyggnationer har minskat med 3 293,2 tkr.

Resultatposten Övriga kostnader har ökat med 3 293,2 tkr för jämförelseåret. Den ingående balansen på Balanserad vinst/förlust har minskat med 3 293,2 tkr.

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, utträngs 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 nyttjandeperioder.

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 34 och 35.

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 förmånerna 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 %

	2022-12-31	2021-12-31
Interna köp		
Koncernbolag	28	17
Karlskrona kommun	11	28
Interna försäljningar		
Koncernbolag	0,1	0,1
Karlskrona kommun	26	25

Not 3 Hyresintäkter	Totalhyra		Hyresbortfall		Netto	
	2022	2020	2022	2021	2022	2021
Bostäder	274 113	271 221	-7 077	-6 283	267 036	264 938
Lokaler	86 741	86 345	-1 347	-1 326	85 394	85 020
Garage och p-platser	6 462	6 561	-296	-348	6 166	6 213
Summa	367 316	364 128	-8 720	-7 956	358 596	356 171
Transport hyror bostäder			358 596		356 171	
Därutöver avseende bostäder:						
Kvarboenderabatt			-12		-22	
Övriga rabatter			-1 471		-764	
Summa nettohyror för bostäder			-1 483		-787	
Summa nettohyror totalt			357 112		355 385	

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Inkasso- och påminnelseavgifter	192	182
Ersättning från hyresgäster	2 003	1 455
Återvunna kund- och hyresförluster	112	100
Övriga intäkter	3 166	7 834
Summa	5 474	9 571

Not 5 Personal	2022-12-31	2021-12-31
Medelantalet anställda har varit:		
Kvinnor	21	21
Män	24	25
Fördelningen mellan män och kvinnor i företags styrelse:		
Kvinnor	5	5
Män	7	7
Fördelning mellan män och kvinnor i företagsledningen:		
Kvinnor	4	3
Män	3	3
Personalens sjukfrånvaro %	Total sjukfrånvaro/ ordinarie arbetstid	Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro
29 år eller yngre	*	*
30–49 år	2,48 %	22,1 %
50 år eller äldre	3,69 %	39,4 %
Totalt:		
Män	3,47 %	47,1 %
Kvinnor	2,70 %	13,6 %
Samtliga anställda	6,17 %	32,5 %

* * 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	2022-12-31 Löner och andra ers	2022-12-31 Sociala kostn	2021-12-31 Löner och andra ers	2021-12-31 Sociala kostn
AB Karlskronahem	21 256	9 080	22 230	9 366
varav VD och styrelse	1 559	810	1 660	603
I sociala kostnader ingår pensionskostnader med varav VD		2 436		2 508
		328		370

Not 7 Avtal om avgångsvederlag/pensionsförmån

Anställningsavtal för verkställande direktören.

Vid ensidig uppsägning från bolagets sida, utan att det föreligger allvarlig misskötsel, utgår ingen kompensation till verkställande direktören. I övrigt finns inga pensions- eller avgångsättaganden från bolagets sida.

Not 8 Kostnader för revisorer

Revisorstjänsten har upphandlats centralt och utförts av KPMG.

	2022-12-31	2021-12-31
KPMG		
Revision	103	108
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	126	124
Skatterådgivning	92	14
Andra uppdrag	30	230
Summa	351	476

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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 9 Driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Skötselkostnader inre och yttre	13 704	14 976
Reparationer/löpande underhåll	49 294	38 460
Taxebundna kostnader	46 967	44 270
Uppvärmning	34 572	36 635
Övriga driftkostnader	24 541	25 651
Ersättning till Hyresgästföreningen	1 010	837
Kabel-TV	2 150	2 155
Summa	172 239	162 984

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

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader	59 580	57 626
Maskiner och inventarier	65	68
Markanläggningar	241	241
Utrangering		300
Summa	59 886	58 235

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

Övrigt fastighetskostnader	59 886	58 235
Summa	59 886	58 235

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter	128	104
Övriga finansiella intäkter	0	50
Summa	128	154

Not 13 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader och fast avgift utlåning	15 084	12 458
Övriga finansiella kostnader	5 206	4 431
Summa	20 290	16 889

Not 14 Resultat från andel i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Försäljning Karlskrona Kåren 3 AB	0	17 779
Försäljning Karlskrona Torpedbåten 9 AB	0	18 469
Summa	0	36 248
Försäljning Kristianopel 1:7	0	-30
Summa	0	36 218

Not 15 Bokslutsdispositioner

	2022-12-31	2021-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-1 160	2 751
Summa	-1 160	2 751

Not 16 Skatt på årets resultat, övriga skatter

	2022-12-31	2021-12-31
Aktuell skatt	-1 464	-5 342
Skatt hänförlig till tidigare år	-155	-678
Uppskjuten skatt	423	-1 357
Summa redovisad skatt	-1 196	-7 378

Avstämning effektiv skattesats

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %)	-1 951	-13 142
---	--------	---------

Skatteeffekt av:

Ej avdragsgilla kostnader	-44	-271
Ej skattepliktiga intäkter	0	7 298
Justering temporära skillnader	1 019	0
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	-155	-678
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-66	-61
Effekt av ändrad skattesats	0	137
Övriga poster	0	-661
Redovisad skatt	-1 196	-7 378
Årets skattekostnad i %	12,63%	11,57%

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

Not 17 Materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 767 964	1 725 067
Verkligt värde	3 681 446	3 382 034
Värderingen är delvis utförd i Datscha från 201231, delvis gjord av Fastighetsutredning i Växjö samt Svefa AB.		
Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 708 393	2 696 582
Avyttringar		-4 542
Utrangering		-300
Omklassificeringar	102 875	16 654
Vid årets slut	2 811 268	2 708 393
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 097 810	-1 044 729
Årets avskrivningar	-59 580	-56 243
Återförd avskrivning vid försäljning		3 163
Vid årets slut	-1 157 390	-1 097 810
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	1 650 761	1 607 466
Inga offentliga bidrag från Boverket erhöles under 2022.		
Markanläggningar		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 072	3 672
Anskaffningar		2 400
Vid årets slut	6 072	6 072
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-3 534	-3 293
Årets avskrivningar	-241	-241
Vid årets slut	-3 775	-3 534
Redovisat värde vid årets slut	2 297	2 538

Fortsättning nästa sida →

Not 17 Materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	114 906	102 719
Anskaffningar		12 800
Försäljningar		-613
Vid årets slut	114 906	114 906
Redovisat värde vid årets slut	114 906	114 906
Summa Byggnader, markanl. och mark	1 767 964	1 724 910
Taxeringsvärden		
Byggnader	2 703 341	2 157 263
Mark	55 969	6 000
Summa	2 759 310	2 163 263

Not 18 Inventarier och maskiner	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	28 716	28 716
Anskaffningar	0	0
Vid årets slut	28 716	28 716
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-28 562	-28 494
Årets avskrivningar	-65	-68
Vid årets slut	-28 627	-28 562
Redovisat värde vid året slut	89	155

Not 19 Pågående ny- och ombyggnader	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	243 115	114 692
Anskaffningar	197 400	152 152
Försäljning	-3 530	-3 293
Omklassificeringar	-102 875	-20 436
Vid året slut	334 110	243 115
Redovisat värde vid årets slut	334 110	243 115

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Granssamverkan Stumholmen ek. för. 25 andelar à 200 kr/st	5	5

Not 21 Varulager

	2022-12-31	2021-12-31
Varulaget redovisat till nettoförsäljningsvärde	244	203
Varulaget redovisat till anskaffningsvärde	244	203
Skillnadsbelopp	-	-

Lager för möbler är värderat till anskaffningsvärde per 2022-12-31. Avdrag har ej skett för inkurans.

Not 22 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Karlskrona kommun	676	338
Koncernbolag	5	20
Summa	682	358

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringar	3 433	0
Övriga interimfordringar	1 704	1 130
Summa	5 137	1 130

Not 24 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kreditlimit	120 000	120 000
Outnyttjad del	-56 186	-76 678
Utnyttjat kreditbelopp	63 814	43 322



Not 25 Eget kapital

	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier	140 000	140 000
Kvotvärde (kr)	1 000	1 000

2021-12-31	Bundet kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond	Bal.res inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	140 000	28 000	461 230	629 230
Effekt av rättelse av fel			-7 349	-7 349
Justerad IB	140 000	28 000	453 881	621 881
Årets resultat			56 418	56 418
Transaktioner med ägare				
Utdelning			-1 000	-1 000
Summa	140 000	28 000	509 299	677 299
Vid årets utgång	140 000	28 000	509 299	677 299

2022-12-31	Bundet kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond	Bal.res inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	140 000	28 000	509 299	677 299
Effekt av rättelse av fel			-3 293	-3 293
Justerad IB	140 000	28 000	506 007	674 007
Årets resultat			8 273	8 273
Transaktioner med ägare				
Utdelning			-4 000	-4 000
Summa	140 000	28 000	510 280	678 280
Vid årets utgång	140 000	28 000	510 280	678 280

Förslag till resultatdisposition:

Styrelsen föreslår att de till förfogande stående vinstmedlen i bolaget:

Balanserade vinstmedel	502 007
jämte årets vinst	8 273
	510 280
disponeras enligt följande:	
Till ägaren utdelas	4 000
I ny räkning balanseras	506 280

Fortsättning nästa sida →

Not 26 Periodiseringsfond	2022-12-31	2021-12-31
Avsatt räkenskapsår 2016		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	6 000
Avsatt räkenskapsår 2022	2 200	
Summa	22 178	23 338

Not 27 Uppskjuten skatteskuld	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	5 032	-3 674
Årets avsättning	-423	8 706
Vid årets slut	4 609	5 032

Se även not 16.

Not 28 Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till koncernföretag	1 248 600	1 128 600
Övriga skulder	10 146	10 146
Summa	1 258 746	1 138 746

Lån som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen uppgår till 888 300 Tkr. Under år 2023 skall 360 300 Tkr omförhandlas och omsättas.

Not 29 Finansiella instrument	2022-12-31	2021-12-31
Ränteswappar		
Nominellt belopp	210 000	260 000
Marknadsvärde vid årsskiftet	2 988	-9 998
Antal, st	3	4
Löptid:	1-2 år	210 000 100 %
	2-3 år	0 %
	3-4 år	0 %
	4-5 år	0 %

Genomsnittlig räntebindningstid är 2 år och 4 månader. En beskrivning av finansiella risker och finansiella riktlinjer återfinns i förvaltningsberättelsen.

Not 30 Skulder till koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
Karlskrona kommun	9 125	12 224
Koncernbolag	17 935	9 687
Räddningstjänsten Ö Blekinge	39	8
SUMMA	27 099	21 918

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	82	76
Upplupna semesterlöner	1 238	1 576
Upplupen löneskatt	476	538
Upplupna sociala avgifter	415	562
Övriga interimsskulder	4 037	5 890
Förutbetalda hyror	21 535	20 381
Summa	27 783	29 023

Not 32 Ställda säkerheter Inteckningar i fastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Totalt uttagna pantbrev	226 975	226 975
Varav i eget förvar/publikt arkiv	216 829	216 829
Hos långivare:	10 146	10 146

Not 33 Eventuella förpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtagande Fastigo	416	432

Not 34 Operationella leasingavtal	2022-12-31	2021-12-31
Leasingavgift bilar	1 030	873
Framtida leasingavgifter avseende ej uppsägningsbara kontrakt:		
Skall betalas inom 1 år	393	362
Skall betalas inom 1–5 år	434	799
Skall betalas senare än 5 år	0	0

Not 35 Leasingavtal-leasegivare	2022-12-31	2021-12-31
Lokalhyresintäkter	86 741	86 345
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Inom 1 år	22 507	6 424
Senare än 1 år men inom 5 år	121 331	171 808
Senare än 5 år	175 865	171 796

Not 36 Nyckeltalsdefinition

Direktavkastning	Rörelseresultat exkl avskrivningar/bokfört värde byggnader och mark
Vakansgrad bostäder	Hyresbortfall bostäder/hyresintäkter bostäder
Soliditet	Totalt eget kapital + eget kapital del av obeskattade reserver/ totala tillgångar
Bokfört fastighetsvärde kr/kvm	Bokfört värde byggnader och mark/ total fastighetsyta
Belåningsgrad fastigheter %	Långfristiga skulder till koncernföretag/bokfört värde byggnader och mark
Driftnetto	Totala intäkter - fastighetskostnader exkl avskrivningar/ total fastighetsyta
Hyror bostäder kr/kvm	Hyresintäkter bostäder/ total lägenhetsyta
Underhållskostnader	Underhållskostnader avs planerat underhåll/ total fastighetsyta
Resultat i % av omsättning	Resultat efter finansiella poster/nettoomsättning
Genomsnittlig låneränta	Beräknad genomsnittlig ränta, viktad i förhållande till upplånade belopp

