

Årsredovisning 2023





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

2023 har präglats av ett osäkert omvärldsläge med inflation, stigande räntor och ett ökat kostnadsläge inom flertalet områden. I backspegeln ses ekonomiska utmaningar men också ett fortsatt förändringsarbete för ökad affärsmässighet och kundorientering av bolaget.

Ökad intern samverkan och ansvar ut i organisationen har varit fokus i förändringsarbetet. Här har bolagets fortlöpande digitalisering varit av stor vikt och under året har systemstöd för uppföljning och planering implementerats.

Omvärldsläget har inneburit en mer avvaktande hyresmarknad med färre sökanden på varje ledig lägenhet. Branschen vittnar om ökade vakanser och tröghet i att hitta nya hyresgäster och bolaget har aktivt arbetat med att minska antalet vakanser.

173 studentlägenheter och en familjecentral har färdigställts och byggnationen av 75 hyresrätter pågår parallellt med ett stambyte på Kungsmarksvägen 7-39. Det ekonomiska läget har dock inneburit att planerad nyproduktion har fått avbrytas och investeringar prioriterats bort.

Ett systematiskt arbete för ökad närvaro i bolagets fastighetsbestånd, kombinerat med hyresgästmöten i egen regi, har startats upp för att effektivisera förvaltningen samt öka kundnöjdheten.

Ett mer aktivt arbete med arbetsmiljöfrågor har drivits och ett arbetssätt för uppföljning av medarbetarundersökningen har implementerats.

I slutet av året påbörjades arbetet med rekryteringen av en ny vd.

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 3 900 hyresrätter. Bolaget ägs av Karlskrona kommun och i beståndet finns hyresrätter, drygt 600 studentboenden, ett tiotal särskilda boenden och ett mindre antal kommersiella lokaler.

Sammanlagt äger Karlskronahem drygt 30 % av hyresrätterna i kommunen. Under året var 44 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".



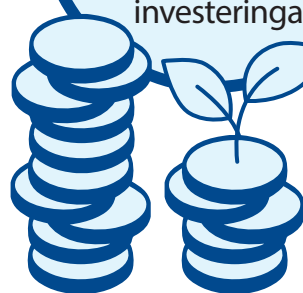
Året i korthet



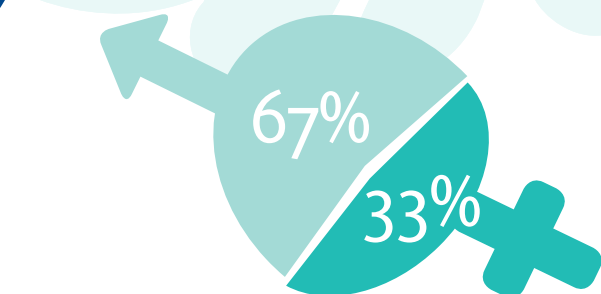
Karlskronahem har fossilfria fordon och fossilfri fjärrvärme samt 100 % förnybar el



155,5 miljoner kronor i investeringar



44 anställda



Bolagets styrelse och ledningsgrupp består av **33% kvinnor** och **67% män**

Förvaltningsberättelse





Ekonomisk hållbarhet

Definition för ekonomisk hållbarhet för Karlskronahem:

En ekonomisk hållbarhet som kompletterar den ekologiska och sociala hållbarheten.

Mål och resultat ekonomisk hållbarhet/affärsmässighet	Resultat 2022	Mål 2023	Resultat 2023
Resultat (som procent av omsättningen)	2 %	2 %	2,2 %
Soliditet	32 %	30 %	31 %
Direktavkastning (bokfört värde)	5 %	7 %	5,6 %

Bolaget har god följsamhet för soliditet och resultatmålen. Direktavkastning på bokfört värde uppgår till 5,6 %. Arbetet med uppföljning på fastighetsnivå har under 2023 utvecklats 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 %. Enligt Karlskronahems Affärsplan 2020-2023 har dock målet för soliditet satts till 30%.

År 2023 visar den totala verksamheten ett positivt resultat på 8,9 Mkr före bokslutsdispositioner och skatt och soliditeten till 31 %.

Resultatöversikt

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 8,9 Mkr, 0,6 Mkr lägre än budget.

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

Övriga intäkter (+12,8 Mkr)

Karlskronahem fick under 2023 statligt bidrag i form av elstöd motsvarande 8 Mkr baserat på bolagets förbrukning 1 okt 21 - 30 sep 22. Bolaget fick även försäkringsersättningar motsvarande 4,4 Mkr från en större brand i ett av garagen i Kungsmarken 2022.

Fastighetsel (- 6,8 Mkr)

Fastighetselen översteg budget med över 6,8 Mkr beroende på höga elpriser under årets första kvartal.

Fastighetsanknuten och central administration (+ 2,4 Mkr)

Bolaget har medvetet valt att hålla några tjänster inom ekonomi- och marknadsavdelningen vakanta under delar av året.

Övrig drift (- 3,8 Mkr)

Kostnaden för försäkringsskador är fortsatt höga och motsvarar 17,7 Mkr, 5,9 Mkr mer än året innan. Nybyggnationsprojektet Skolan 6 i Lyckeby har pausats enligt styrelsebeslut på grund av de försämrade ekonomiska villkoren i nuläget. När det ekonomiska läget blir gynnsammare kommer projektet att återupptas, dock inte med samma utformning. De nedlagda kostnaderna motsvarade 6,2 Mkr har därför kostnadsförts under övriga driftskostnader.

Avskrivningar -1,0 Mkr samt finansnetto -1,7 Mkr. Avsättning till periodiseringsfond har gjorts med 3 Mkr samtidigt som en återföring har gjorts med 4,4 Mkr. Saldot på förändringen av periodiseringsfonden under året motsvarar 1,4 Mkr.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet består av 78 fastigheter och uthyrningsbar yta uppgick vid årets slut till 321 564 kvm. Ytorna fördelas på 231 775 kvm bostäder, 4 739 kvm förråd samt 85 050 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. Vi har dock kunnat konstatera att Datchas värdering var alltför schablonartad vilket inte gav korrekta värden för många av våra nybyggda fastigheter. Vi har därför valt att hädanefter låta en besiktningsman löpande värdera minst fem fastigheter varje år för att få en oberoende värdering.

Ett bedömt marknadsvärde på beståndet uppgår till 3 929 Mkr. Bokfört värde uppgår till 1 891 Mkr. Således överstiger bedömt marknadsvärde bokfört värde med 2 038 Mkr. Med marknadsvärde avses mest sannolikt pris vid en given tidpunkt på en fri och öppen marknad.

Investeringar

Totalt har 155 504 tkr nedlagts i investeringar under året, varav de största investeringarna är:

Barken 1	69 475 tkr
Stamreovering Kungsmarken projekt Månstenen	23 285 tkr
Nordström 15	13 628 tkr
Hyresgäst Anpassning familjecentralen Kungsmarken	10 888 tkr
Energisparprojekt	9 864 tkr
Biblioteket Kungsmarken	7 748 tkr

Projektet Skolan 6 i Lyckeby, med tilltänkta 100 lägenheter, har pausats enligt styrelsebeslut.

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.

8 % 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 30 % av lånevolymen. Den genomsnittliga räntebindningstiden får inte understiga 1,5 år. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningstiden 2 år och 1 månad.

För kapitalbindning skall lån om högst 40 % av den totala lånevolymen förfalla under en tolv månaders period och per årsskifte var detta 23 % av lånevolymen. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden får inte understiga 1,5 år. Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2 år och 2 månader vid årsskiftet. Samtliga finansiella riktlinjer följs.

Genomsnittlig låneränta uppgick till 2,17 %.

De färdigställda fastigheterna var vid årsskiftet bokförda till 5 880 kr/kvm och nettobelåningsgraden var 73,3 %. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 29 Tkr

och utnyttjad checkkredit till 25,1 Mkr. Nyupplåning motsvarande 138 Mkr har skett under året.

Ersättningar till Hyresgästföreningen

Under året har ersättningar till Hyresgästföreningen utgått med 0,53 Mkr i hyressättningsavgift. Värdet av fritidslokaler som disponeras av samtliga hyresgäster har beräknats till 0,7 Mkr.

Hyresförhandling

Hyrorna för bostäder höjdes den 1 april med 4,8 % retroaktivt från årets början efter medling i Hyresmarknadskommittén.

Uthyrning

Det osäkra omvärldsläget har inneburit en mer avvaktande hyresmarknad och för 2023 ses en ökad vakansgrad. Hyresbortfall beror delvis på den omfattande stamreningen som pågår men också på att lägenheter ställs i samband med renovering.

Under året har ett flertal åtgärder genomförts för att effektivisera uthyrningsprocessen med syfte att minska hyresbortfallet.

Studentboende

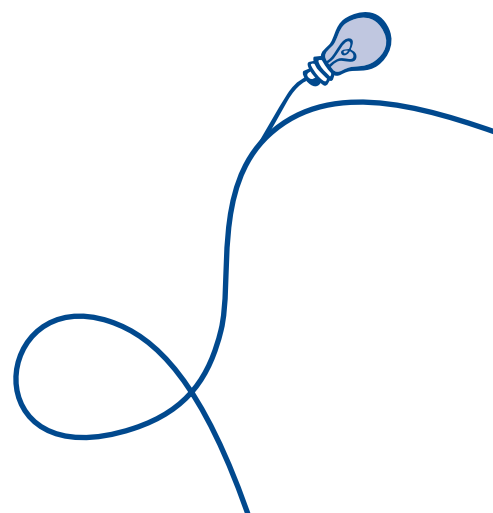
Studentmarknaden upplevs stabil och bolagets kundgrupp består av studenter från Sverige likväl som internationella studenter. Nyproduktionen Nordström, med inflytt sommaren 2023, har väl mött upp efterfrågan från målgruppen studenter och positivt förstärkt Karlskronahems studentportfölj.

Under året har administrationen kring studentuthyrning förenklats framför allt genom ökad digitalisering för kommunikation och deposition.

Arbetet med att systematiskt identifiera icke studenter, som bor med studentkontrakt, fortsätter (startade 2022), vilket har genererat fler lediga studentlägenheter i kommunen.

Kommersiella lokaler

Kommersiella lokaler är en mindre del av bolagets erbjudande och består till största del av långsiktiga avtal med kommun och stat. Här har två större lokalavtal slutits under 2023.





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 ekologisk hållbarhet	Resultat 2022	Resultat 2023	Mål 2023
Minskning av energiförbrukning*	-3,8 %	0,9 %	-2,5 % jmf med föregående år
Minskning av vattenförbrukning**	-5,8 %	-1,4 %	-2 % jmf med föregående år

*Energiförbrukning beräknas per m2 yta.

**Vattenförbrukningen beräknas per m2 yta.

Resultat energi- och vattenförbrukning

Målen för minskad vattenförbrukning och energiförbrukning syftar till minskad energianvändning, minskad resursanvändning och ett klimatsmart boende.

Energiförbrukningen har under 2023 ökat i jämförelse med 2022. En orsak tros vara högre elpriser och risk för elbrist som bidragit till lägre förbrukning under 2022.

Förbrukningen av vatten har ökat från 2022 till 2023. Trots ökningen har insatser gjorts under året, som till exempel snålspolande kranar i stambytet på Kungsmarksvägen som påverkat förbrukningen för området Kungsmarken positivt.

Resultat 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 %.

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

Energimålet innebär en total minskning från 144kWh/m2 till 100kWh/m2 under perioden 2007 till 2030. Karlskronahems resultat för 2023 är 114,3 kWh/m2, i jämförelse med Klimatinitiativets mål på 113 kWh/m2.

Utmaningar inom miljö och klimat

Att bekämpa klimatförändringar och bevara vattnets-, jordens- och ekosystemets produktionsförmåga är stora globala utmaningar. Karlskronahem arbetar aktivt för att minska bolagets negativa miljöpåverkan men det finns fortfarande mycket att göra för att minimera miljöbelastningen av byggande och boende.



Hållbarhetsutmaningarna möts genom att använda förnybar energi, planera nybyggnation mer hållbart, arbeta för sänkt energi- och vattenförbrukning samt ökad återvinning av hushållsavfall.

Klimatförändringar som extremväder och förhöjda vattennivåer är en aktuell fråga och för att möta den utmaningen är Karlskronahem delaktiga i Karlskrona kommuns klimatanpassningsplan.

En annan viktig del i hållbarhetsarbetet är information till hyresgäster kring ett hållbart boende. Här kommunicerar bolaget löpande, framför allt i sociala medier och hyresgästtidning, hur man som hyresgäst kan spara el och vatten samt leva mer hållbart.

Arbete för ekologisk hållbarhet

Minskad energiförbrukning

Bolaget arbetar kontinuerligt med att minska förbrukning och kostnad för energi, ett arbete som blivit än viktigare med stigande energipriser som är kopplade till omvärldsläget.

Arbetet sker dels genom aktiv bevakning av förbrukning, elkostnader och abonnemangsstorlekar, 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.

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.

Årets nyproduktion byggs under BBR:s energikrav med solceller och IMD (Individuell Mätning och Debitering) samt ställer krav på Euro 6 för fordon.

Satsning på snålspolande vattenkranar

I samband med stambytet på Kungsmarksvägen

har snålspolande kranar installerats i de renoverade lägenheterna, vilket har minskat vattenförbrukningen markant. Snålspolande vattenkranar finns i nuläget i 144 lägenheter (totalt ska 218 installeras).

Aktiv övervakning och individuell mätning

Karlskronahems tekniska skötsel omfattar att aktivt bevaka och säkerställa rätt temperatur i bolagets byggnader och undersöka orsaker till onormalt stor vattenförbrukning.

Med hjälp av individuell mätning kan hyresgästen följa och påverka sin förbrukning. IMD innebär att varje lägenhets förbrukning av el-, varm- och kallvatten mäts och att hyresgästen betalar för sin egen förbrukning. Ett upplägg som kan spara både pengar och på miljön.

Ventilation

Ett arbete med att byta ut gamla ventilationsaggregat har påbörjats i samband med stambytet på Kungsmarksvägen. De nya aggregaten är dimensionerade för dagens standard och levnadsvanor och investeringen har gett stora energibesparingar.

Solenergi

Under året har Karlskronahem installerat solceller på Blå Portsgatan 2 A-B samt pågående nyproduktion Barken på Pantarholmen.

Upphandling med miljökrav

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

Laddstolpar

Karlskronahem har under året installerat publika elbilsladdare i samarbete med Affärsverken på Musikgatan i Spandelstorp. Karlskronahem kommer fortsätta installera publika elbilsladdare som kan användas av hyresgäster och allmänhet för att uppnå bästa utnyttjandegrad.

Miljörum

Under 2023 driftsattes ytterligare fyra nya miljörum som har ökat möjligheten till fullsortering i Karlskronahems bostadsområden. Den omfattande satsningen på miljörum har gett resultat och utmärker sig positivt i bolagets kundundersökning.



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 2022	Resultat 2023	Mål2023
NKI - Serviceindex	79,0 %	78,3 %	Förbättring jmf tidigare år
NKI - Trygghetsindex	75,5 %	76,0 %	Förbättring jmf tidigare år
NKI - Produktindex	75,7 %	75,5 %	Förbättring jmf tidigare år
Produktion hyresrätter	5 läg. 0,1 %	173 läg. 4,5 %	2 % av bostadsbestånd

Kundundersökningen 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

Resultat kundundersökning – Nöjd Kund Index (NKI)

2023 bjuder på både framgångar och motgångar. På övergripande nivå backar samtliga index förutom Attraktivitetsindex.

Inom Serviceindex ses dock positiva rörelser inom

delindexen "Trygghet" och "Hjälp när det behövs". Frågor med positiv utveckling är "Få felet reparerat inom rimlig tid", "Trygghetskänslan i området" och "Säkerheten mot inbrott i lägenheten". Även frågor relaterade till källsortering och sopsortering visar positiv utveckling som "Städningen av soputrymmen" och "Hur sophantering fungerar".

Resultat nyproduktion hyresrätter Nordström

Under året har en nyproduktion med 173 studentlägenheter färdigställts med inflytt sommaren 2023.

Barken

Byggnationen av 75 nya hyresrätter på Pantarholmen pågår (beräknad inflytt februari 2024).

Musikgatan

En tidigare förskola på Musikgatan i Spandelstorp har under året byggts om till tre nya hyreslägenheter med inflytt hösten 2023.



Arbete för social hållbarhet

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. Under året har Fryshuset etablerat sig i Karlskrona och är en ny samverkanspart.

Prioriterade områden är arbete kring störningar samt ekonomiska frågeställningar.

Mötesplats Kulan

Satsningen på aktivitetsytan Kulan i Kungsmarken fortsätter och här samverkar Karlskronahem och Victoriahem för att skapa en meningsfull fritid för barn och unga i området. Upplägget innebär träning och idrott under lovledighet tillsammans med IFK Karlskrona och En Frisk Generation.

Skräpplockardag

I oktober genomfördes en skräpplockardag i Kungsmarken tillsammans med Sunnadalsskolan och Victoriahem med målet att öka kunskapen om nedskräpning, återvinning och konsumtion.

Social plattform på Kungsmarksplan

Under 2023 har byggnationen av en social plattform, tillsammans med Karlskrona kommun och Region Blekinge, slutförts på Kungsmarksplan. Här finns nu familjecentral och bibliotek i anslutning till vårdcentral och öppen förskola.

Praktik

Under sommaren har bolaget i samarbete med Karlskrona kommun erbjudit gymnasieungdomar sommarjobb. Under året har två praktikanter gjort sin praktik på serviceavdelningen.

Bostad först

Under året har Karlskronahem bidragit med fyra lägenheter 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.

Hyresgästmöten

Under året har hyresgästmöten i egen regi startats upp. Det ger ett tillfälle att mötas, lyssna in hyresgästerna samt informera om vad som är på gång i området.

Digitalisering

Bolagets digitalisering fortsätter med fokus på systemstöd för uppföljning och planering. Under året har system för underhållsplanering och ekonomiuppföljning samt ett digitalt låssystem implementerats. Det har också genomförts en strukturförändring av bolagets fastighetssystem samt en uppdatering av grunddata i systemet.

Visselblåsarfunktion

Under året har en visselblåsarfunktion tillgängliggjorts för att möjliggöra rapportering av missförhållanden. Programmet är tillgängligt både internt och externt. Rutin för rapportering och hantering finns.

Förändrings- och förbättringsarbete

Förändrings- och förbättringsarbetet som påbörjades 2020 löper vidare med fortsatt digitalisering och fokus på ledarskap, medarbetarskap och affärsmässighet. En konferens med hela bolaget genomfördes efter sommaren med fokus på ekonomi och affärsmässighet samt att bygga ett Karlskronahem.

Medarbetare

Under året har tre medarbetare avslutat sin anställning.

Medarbetarundersökning

En rullande medarbetarundersökning genomförs och följs systematiskt upp av ledningen. Rutin finns framtagen och är implementerad.

Sjukdagar

Antalet sjukdagar har ökat från föregående år, huvudsakligen på grund av en enskild långtidssjukskrivning.

Arbetsmiljö

Under 2023 har 10 händelser registrerats via rapporteringssystemet IA. En av händelserna är ett olycksfall - klämskada utan frånvaro och ingen medicinsk behandling.

Karlskronahem har under 2023 infört ett systematiskt arbetssätt med skyddsronder i IA-systemet. Det bidrar till ett arbete där man undersöker, riskbedömer, åtgärdar och kontrollerar.

Friskvård

Karlskronahem erbjuder alla anställda en timmes gemensam träning på arbetstid och friskvårdsbidrag.

Jämställdhet och jämlikhet

Karlskronahems styrelse består av 33 % kvinnor och 67 % män. Bolaget har tre kvinnliga varav samtliga sitter i ledningsgruppen och tre manliga chefer, varav en sitter i ledningsgruppen. Under året fanns 44 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.

Nyckeltal för jämställdhet	Utfall 2023	Utfall 2022	Utfall 2021	Utfall 2020	Utfall 2019
Könsfördelning samtliga anställda					
Kvinnor	47 %	47 %	46 %	45 %	46 %
Män	53 %	53 %	54 %	55 %	54 %
Könsfördelning styrelse och ledningsgrupp					
Kvinnor	45 %	42 %	42 %	50 %	50 %
Män	55 %	58 %	58 %	50 %	50 %
Åldersspridning anställda – kvinnor					
18–29 år	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
30–39 år	19 %	14 %	14 %	19 %	19 %
40–49 år	33 %	38 %	38 %	38 %	38 %
50–59 år	34 %	38 %	38 %	38 %	38 %
60–69 år	14 %	10 %	10 %	5 %	5 %
Åldersspridning anställda – män					
18–29 år	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
30–39 år	11 %	9 %	12 %	15 %	16 %
40–49 år	8 %	17 %	20 %	23 %	28 %
50–59 år	51 %	45 %	52 %	54 %	48 %
60–69 år	30 %	29 %	16 %	8 %	8 %
Antal sjukdagar					
Kvinnor	193	295	255	145	309
Män	229	379	86	145	518
Genomsnittlig sysselsättningsgrad					
Kvinnor	99 %	98 %	98 %	98 %	98 %
Män	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Ledning och styrelse

I januari 2023 tillträdde en ny fastighetschef som också är del av bolagets ledningsgrupp. Efter valet 2022 fick bolaget en ny styrelse som tillträdde i samband med årsmötet våren 2023. Under hösten påbörjades rekrytering av ny vd.

Underhåll och förvaltning

En viktig uppgift för Karlskronahem är att aktivt underhålla bolagets fastigheter. Det innebär att skapa ett bra boende för hyresgäster samt säkerställa att fastigheterna bibehåller sitt värde. Här är de större underhållsinsatserna som utförts under året:

Ombyggnation familjecentral och bibliotek

På Kungsmarksplan har befintliga lokaler byggts om till familjecentral och bibliotek. En omfattande ombyggnation med bland annat ny planlösning, ytskikt, el, ventilation och VS.

Ombyggnation lokal Stumholmen

På Stumholmen har ombyggnationen av en kontorslokal genomförts. Det har inneburit förstärkning av grunden samt en sammanslagning av två kontorslokaler.

Ombyggnation lokal Marieberg

Ombyggnation av en lokal i Marieberg med ny rumsindelning och arbete med ytskikt, el och ventilation.

Ombyggnation Minervavägen

I studentbostäderna på Minervavägen på Campus Gräsvik har badrum och pentry i ett tjugotal lägenheter byggts om.

Nya tvättstugor

På Musikgatan i Spandelstorp har två tvättstugor renoverats med nya ytskikt och moderna maskiner.

Golvomläggning

Omläggning av golv på delar av omsorgsboendet Hammarbygården i Jämjö.

Låssystem

Nytt digitalt låssystem på Kummelvägen 4/Bellevuevägen 1.

Stamreovering Kungsmarksvägen

Under 2023 har ett 50-tal lägenheter renoverats och hyresgästerna är tillbakaflyttade. Stamreoveringen på Kungsmarksvägen 7-39 påbörjades under 2019 och beräknas klart 2027 och omfattar takbyte, stambyte och reovering av kök och badrum/WC.

Skador

Under 2023 har drygt 90 skadeärenden åtgärdats varav fyra är brandskador och resterande är vattenskador.





Förväntad framtida utveckling

En osäker omvärld innebär fortsatta ekonomiska utmaningar och behov av ökad affärsmässighet och prioritering av bolagets satsningar. Tillträdet av en ny vd samt ett flertal nya medarbetare förväntas också präglade det kommande året genom ett nytt ledar- och medarbetarskap samt en ny gemensam väg framåt.

Ekonomisk hållbarhet

Trots lågkonjunkturen står sig regionen stark tack vare lokala företag inom det marintekniska området. Här finns kommande behov av 5 000 medarbetare vilket skapar efterfrågan på bostäder. Hur Karlskronahem kan möta den efterfrågan blir en viktig fråga för framtiden.

Det ekonomiska läget gör det dock svårt att få hållbara kalkyler och hyresnivåer för nybyggnation. Bolaget måste därför skapa förutsättningar för framtida nyproduktion genom goda förberedelser i form av en relevant projektportfölj, byggklara tomter samt färdiga bygglov för att vara väl förberedd när det ekonomiska läget tillåter nyproduktion.

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

förutsättning för långsiktig affärsmässighet.

Social hållbarhet

Bosociala frågor med fokus på trygghet och integration är en del av bolagets uppdrag och viktigt för att skapa trygga och attraktiva områden. Segregation och våld i det offentliga rummet påverkar trygghet och tillit och är utmaningar som bolaget måste arbeta med långsiktigt och i samverkan med andra för att skapa kraft och tyngd.

Kompetenskartläggningen visar på behov av rekrytering för att ersätta kommande pensionsavgångar. Här blir kompetensöverföring och ett attraktivt arbetsgivarvarumärke viktigt för framtiden. Det i sin tur ställer krav på ledarskap och medarbetarskap och förbättringsarbete med fokus på samverken och eget ansvar ska fortsätta.

Nyckeltal och statistik – jämförelse över år

2023 2022 2021 2020 2019 2018

För lönsamhet

Direktavkastning på bokfört värde %	5,6	5,0	6,1	5,4	5,1	5,3
-------------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

För riskbedömning

Vakansgrad bostäder %	3,4	2,4	2,1	1,5	1,7	2,2
-----------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

För kapital och finansiering

Redovisad soliditet %	31,0	32,2	35,4	34,2	34,2	19,9
-----------------------	------	------	------	------	------	------

Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	5 880	5 568	5 432	5 498	5 784	5 637
---------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Belåningsgrad fastigheter, %	73	71	58	61	59	59
------------------------------	----	----	----	----	----	----

Investeringar, Mkr	155	197	152	108	125	105
--------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Genomsnittlig låneränta, %	2,17	1,57	0,83	1,04	1,19	1,41
----------------------------	------	------	------	------	------	------

För operativt resultat

Driftnetto, kr/kvm	486	434	331	298	265	216
--------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Hyror bostäder kr/kvm	1 266	1 184	1 170	1 129	1 042	1 022
-----------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Underhållskostnader, kr/kvm	186	226	191	249	184	192
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Medeltal anställda	44	45	46	47	46	41
--------------------	----	----	----	----	----	----

Se not 36 för definitioner.

Förändring i eget kapital

2023-12-31

Bundet kapital

Fritt eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Bal. res inkl. årsresultat	Summa eget kapital
Ingående balans	140 000	28 000	510 280	678 280
Justerad IB	140 000	28 000	510 280	678 280
Årets resultat			7 991	7 991
Transaktioner med ägare				
Utdelning			-4000	-4000
Vid årets utgång	140 000	28 000	514 270	682 270

Förslag till resultatsdisposition

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

Balanserade vinstmedel	506 280
jämte årets resultat	7 991
	514 270
disponeras enligt följande:	
Till ägaren utdelas:	6 000
I ny räkning balanseras	508 270



Ekonomisk redovisning



Resultaträkning

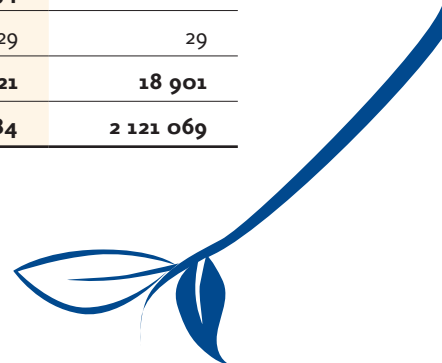
Belopp i tkr	Not	2023	2022
	1,2		
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	3	380 126	357 112
Övriga förvaltningsintäkter	4	18 256	5 474
Summa nettoomsättning		398 382	362 586
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	9	-200 788	-172 239
Underhållskostnader	10	-34 582	-46 264
Fastighetsskatt		-6 855	-6 344
Avskrivningar	11	-62 516	-59 886
		-304 741	-284 733
Bruttoresultat		93 640	77 853
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Övriga kostnader	5,6,7,8,29,30	-49 718	-49 381
Rörelseresultat		43 922	28 471
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	137	128
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-35 198	-20 290
Resultat efter finansiella poster		8 862	8 309
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		8 862	8 308
Bokslutsdispositioner	14	1 400	1 160
Skatt på årets resultat	15	-2 271	-1 196
Årets resultat		7 991	8 273



Balansräkning

Tillgångar

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		986	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		986	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16	1 890 687	1 767 964
Inventarier och maskiner	17	310	89
Pågående ny- och ombyggnader	18	299 175	334 110
Summa materiella anläggningstillgångar		2 190 172	2 102 163
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	5	5
Summa finansiella anläggningstillgångar		5	5
Summa anläggningstillgångar		2 191 163	2 102 168
Omsättningstillgångar			
Varulager	20	238	244
Summa varulager		238	244
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		2 732	1 480
Fordringar hos koncernföretag	21	1 906	682
Övriga fordringar		11 271	11 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	6 144	5 137
Summa kortfristiga fordringar		22 054	18 628
Kassa och bank	23	29	29
Summa omsättningstillgångar		22 321	18 901
Summa Tillgångar		2 213 484	2 121 069





Skulder och eget kapital

Belopp i tkr	Not	2023	2022
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		506 280	502 007
Årets resultat		7 991	8 273
Summa fritt eget kapital		514 270	510 280
Summa eget kapital		682 270	678 280
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	25	20 778	22 178
		20 778	22 178
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	26	4 791	4 609
		4 791	4 609
Långfristiga skulder	27,28		
Skulder till koncernföretag		1 386 300	1 248 600
Övriga långfristiga skulder		10 146	10 146
Summa långfristiga skulder		1 396 446	1 258 746
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	23	25 119	63 814
Leverantörsskulder		24 468	37 823
Skulder till koncernföretag	29	24 448	27 099
Skatteskulder		853	0
Övriga kortfristiga skulder		5 566	737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	28 744	27 783
Summa kortfristiga skulder		109 198	157 256
Summa Skulder och eget kapital		2 213 484	2 121 069

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	8 862	8 309
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:	34	83
Avskrivningar	62 516	59 886
Betald skatt	-2 103	-1 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	69 309	66 814
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	6	-41
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-3 426	-11 115
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-48 059	22 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 830	78 113
Investeringsverksamheten		
Investeringsbidrag	0	0
Förvärv av anläggningstillgångar	-151 530	-197 400
Försäljning av anläggningstillgångar	0	3 293
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-151 530	-194 107
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	137 700	120 000
Utbetald utdelning	-4 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	133 700	116 000
Årets kassaflöde	0	6
Likvida medel vid årets början	29	23
Likvida medel vid årets slut	29	29



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 nyttjanderioder.

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.

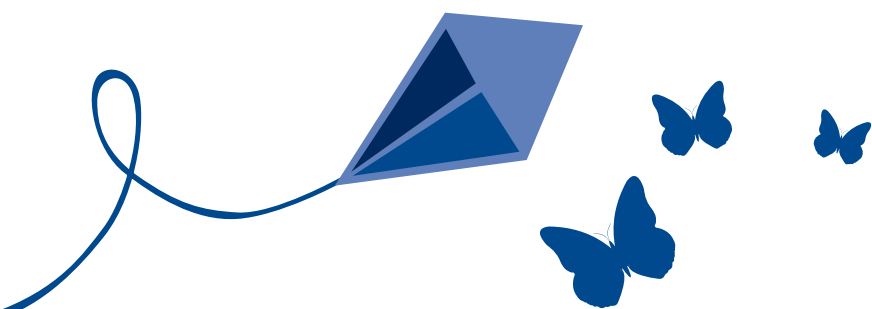
Ersättning till anställda efter avslutad anställning, pensioner

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 %**

	2023-12-31	2022-12-31
Interna köp		
Koncernbolag	29	28
Karlskrona kommun	10	11
Interna försäljningar		
Koncernbolag	0,1	0,1
Karlskrona kommun	23	26

Not 3 Hyresintäkter	Totalhyra		Hyresbortfall		Netto	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Bostäder	293 392	274 113	-10 065	-7 077	283 327	267 036
Lokaler	92 882	86 741	-1 364	-1 347	91 519	85 394
Garage och p-platser	6 532	6 462	-286	-296	6 245	6 166
Summa	392 806	367 316	-11 716	-8 720	381 091	358 596
Transport hyror bostäder			381 091		358 596	

Därutöver avseende bostäder:	2023-12-31	2022-12-31
Kvarboenderabatt	-27	-12
Övriga rabatter	-938	-1 471
Summa nettohyror för bostäder	-965	-1 483
Summa nettohyror totalt	380 126	357 112

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter	2023-12-31	2022-12-31
Inkasso- och påminnelseavgifter	200	192
Ersättning från hyresgäster	2 639	2 003
Återvunna kund- och hyresförluster	117	112
Försäkringsersättningar	4 375	592
Erhållna statliga bidrag	7 992	8
Övriga intäkter	2 932	2 565
Summa	18 256	5 474

Not 5 Personal

2023-12-31

2022-12-31

Medelantalet anställda har varit:

Kvinnor	21	21
Män	23	24

Fördelningen mellan män och kvinnor i företagets styrelse:

Kvinnor	2	3
Män	5	4

Fördelning mellan män och kvinnor i företagsledningen:

Kvinnor	3	4
Män	1	3

Personalens sjukfrånvaro %

	Total sjukfrånvaro/ ordinarie arbetstid	Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro
29 år eller yngre	*	*
30–49 år	3,28 %	17,9 %
50 år eller äldre	4,12 %	37,5 %

Totalt:

Män	3,97 %	48,9 %
Kvinnor	3,68 %	11,4 %

Samtliga anställda

3,83 % **31,8 %**

* 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

2023-12-31
Löner och
andra ers

2023-12-31
Sociala
kostn

2022-12-31
Löner och
andra ers

2022-12-31
Sociala
kostn

AB Karlskronahem	21 260	8 084	21 256	8 607
varav VD och styrelse	1 553	759	1 559	810
I sociala kostnader ingår pensionskostnader med		1 566		1 948
varav VD		268		328

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 avgångsåtaganden från bolagets sida.



Not 8 Kostnader för revisorer

Revisorstjänsten har upphandlats centralt och utförts av KPMG.

	2023-12-31	2022-12-31
KPMG		
Revision	111	103
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	60	126
Skatterådgivning	39	92
Andra uppdrag	36	30
Summa	246	351

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

Not 9 Driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Skötselkostnader inre och yttre	14 967	13 704
Reparationer/löpande underhåll	49 350	49 294
Taxebundna kostnader	57 634	46 967
Uppvärmning	37 951	34 572
Övriga driftkostnader	37 072	24 541
Ersättning till Hyresgästföreningen	534	1 010
Kabel-TV	3 280	2 150
Summa	200 788	172 239

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

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	62 210	59 580
Maskiner och inventarier	90	65
Markanläggningar	107	241
Utrangering	108	
Summa	62 516	59 886

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

Övrigt fastighetskostnader	62 516	59 886
Summa	62 516	59 886

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från hyresavgifts- och kundfodringar	136	128
Ränteintäkter övriga	1	0
Summa	137	128

Not 13 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader Karlskrona kommun	28 748	15 084
Internbanksavgift, Karlskrona kommun	6 450	5 206
Räntekostnader övriga	- 7	16
Summa	35 198	20 290

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2023-12-31	2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-1 400	-1 160
Summa	-1 400	-1 160

Not 15 Skatt på årets resultat, övriga skatter

	2023-12-31	2022-12-31
Aktuell skatt	-2 103	-1 464
Skatt hänförlig till tidigare år	15	-155
Uppskjuten skatt	-183	423
Summa redovisad skatt	-2 271	-1 196

Avstämning effektiv skattesats

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %)	-2 114	-1 951
---	--------	--------

Skatteeffekt av:

Ej avdragsgilla kostnader	-61	-44
Ej skattepliktiga intäkter	2	0
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	15	-155
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-143	-66
Justering temporära skillnader	644	1 019
Effekt av ändrad skattesats	0	0
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras	-614	0
Övriga poster		0
Redovisad skatt	-2 271	-1 196
Årets skattekostnad i %	22,13%	12,63%

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2023 20,6 %.



Not 16 Materiella anläggningstillgångar

2023-12-31

2022-12-31

Byggnader**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	2 811 268	2 708 393
Avyttringar		
Utrangering	-331	
Omklassificeringar	182 968	102 875
Vid årets slut	2 993 905	2 811 268

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början	-1 157 390	-1 097 810
Årets avskrivningar	-62 006	-59 580
Återförd avskrivning vid försäljning		
Vid årets slut	-1 219 396	-1 157 390

Ackumulerade uppskrivningar

Vid årets början	2 255	2 255
Vid årets slut	2 255	2 255

Ackumulerade nedskrivningar

Vid årets början	-5 372	-5 372
Vid årets slut	-5 372	-5 372

Redovisat värde vid året slut

1 771 392 **1 650 761**

Inga offentliga bidrag från Boverket erhöles under 2023.

Markanläggningar**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	6 072	6 072
Anskaffningar		
Vid årets slut	6 072	6 072

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början	-3 775	-3 534
Årets avskrivningar	-107	-241
Vid årets slut	-3 882	-3 775

Redovisat värde vid årets slut

2 190 **2 297**

Mark**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	114 906	114 906
Anskaffningar	2 200	

Fortsättning nästa sida →



Not 16 Materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Försäljningar		
Vid årets slut	117 106	114 906
Redovisat värde vid årets slut	117 106	114 906
Summa Byggnader, markanl. och mark	1 890 687	1 767 964

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	1 890 687	1 767 964
Uppskattat verkligt värde	3 928 613	3 681 446

Fastigheterna värderades inför bokslutet 2020 i värderingsprogrammet Datscha. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Bolagets ledning har dock gjort bedömningen att Daschas värderingar är alltför schablonartade. Sedan 2022 har bolaget därför valt att anlita en oberoende värderingsman för att göra en extern värdering av ett antal fastigheter enligt ett rullande schema. Under 2023 har 7 fastigheter värderats av Svefa AB.

Värderingsunderlag

Underlag till värderingarna kommer från AB Karlskronahem, i form av sammanställning av hyreskontraktsinformation, areor, taxeringsvärden, värdeår och investeringar. Drift- och underhållskostnader med undantag för värme-, elförbrukning-, och vattenkostnader bedöms av Svefa AB utifrån statistik och erfarenhet. Värme-, elförbrukning- och vattenkostnader bedöms utifrån nedlagda kostnader åren 2021-2022 samt till och med september 2023. Utvalda fastigheter har även okulärbesiktigats av värderaren.

Taxeringsvärden	2023 - 12 - 31	2022 - 12 - 31
Byggnader	2 826 311	2 724 151
Mark	670 073	644 754
Summa	3 496 384	3 368 905

Not 17 Inventarier och maskiner	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	28 716	28 716
Anskaffningar	311	0
Vid årets slut	29 027	28 716
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-28 627	-28 562
Årets avskrivningar	-90	-65
Vid årets slut	-28 717	-28 627
Redovisat värde vid året slut	310	89

Not 18 Pågående ny- och ombyggnader	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	334 110	243 115
Anskaffningar	148 033	197 400
Försäljning		-3 530
Omklassificeringar	-182 968	-102 875
Vid året slut	299 175	334 110
Redovisat värde vid årets slut	299 175	334 110

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
Grannsamverkan Stumholmen ek. för. 25 andelar à 200 kr/st	5	5

Not 20 Varulager	2023-12-31	2022-12-31
Varulaget redovisat till nettoförsäljningsvärde	238	244
Varulaget redovisat till anskaffningsvärde	238	244
Skiltnadsbelopp	-	-

Lager för möbler är värderat till anskaffningsvärde per 2023-12-31. Avdrag har ej skett för inkurans.

Not 21 Fordringar hos koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
Karlskrona kommun	1 906	676
Koncernbolag	0	5
Summa	1 906	682

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringar	4 178	3 433
Övriga interimfordringar	1 966	1 704
Summa	6 144	5 137

Not 23 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad kreditlimit	120 000	120 000
Outnyttjad del	-94 881	-56 186
Utnyttjat kreditbelopp	25 119	63 814

Not 24 Eget kapital**Förslag till resultatdisposition:**

Styrelsen föreslår att de till förfogande vinstmedlen i bolaget:

Balanserade vinstmedel	506 280
jämte årets vinst	7 991
	514 270
Disponeras enligt följande:	
Till ägaren utdelas	6 000
I ny räkning balanseras	508 270

Not 25 Periodiseringsfond

2023-12-31

2022-12-31

Avsatt räkenskapsår 2017		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	2 200
Avsatt räkenskapsår 2023	3 000	
Summa	20 778	22 178

Not 26 Uppskjuten skatteskuld

2023-12-31

2022-12-31

Vid årets början	4 609	5 032
Årets avsättning	183	-423
Vid årets slut	4 791	4 609

Se även not 16.

Not 27 Långfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Skulder till koncernföretag	1 386 300	1 248 600
Övriga skulder	10 146	10 146
Summa	1 396 446	1 258 746

Lån som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen uppgår till 1 064 650 Tkr. Det finns inga lån som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Under år 2024 skall 321 650 Tkr omförhandlas och omsättas.



Not 28 Finansiella instrument

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteswappar		
Nominellt belopp (tkr)	110 000	210 000
Marknadsvärde vid årsskiftet (tkr)	1 287	2 988
Antal, st	2	3
Löp tid:		
1-2 år	110 000	100 %
2-3 år		0 %
3-4 år		0 %
4-5 år		0 %

Genomsnittlig räntebindningstid är 2 år och 1 månader. En beskrivning av finansiella risker och finansiella riktlinjer återfinns i förvaltningsberättelsen.

Not 29 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Karlskrona kommun	13 740	9 125
Koncernbolag	10 682	17 935
Räddningstjänsten Ö Blekinge	26	39
SUMMA	24 448	27 099

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	-134	82
Upplupna semesterlöner	1 544	1 238
Upplupen löneskatt	370	476
Upplupna sociala avgifter	47	415
Övriga interimsskulder	3 869	4 037
Förutbetalda hyror	23 049	21 535
Summa	28 744	27 783

Not 31 Ställda säkerheter Inteckningar i fastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Totalt uttagna pantbrev	227 544	226 975
Varav i eget förvar/publikt arkiv	217 398	216 829
Hos långivare:	10 146	10 146

Not 32 Eventuella förpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtagande Fastigo	416	432

Not 33 Operationella leasingavtal	2023-12-31	2022-12-31
Leasingavgift bilar	1 096	1 030
Framtida leasingavgifter avseende ej uppsägningsbara kontrakt:		
Skall betalas inom 1 år	55	393
Skall betalas inom 1–5 år	577	434
Skall betalas senare än 5 år	0	0

Not 34 Leasingavtal-leasegivare	2023-12-31	2022-12-31
Lokalhyresintäkter	91 519	86 741
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Inom 1 år	7 138	22 507
Senare än 1 år men inom 5 år	178 698	121 331
Senare än 5 år	201 057	175 865

Not 35 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 lägenhetssyta
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

