


Fastställelseintyg

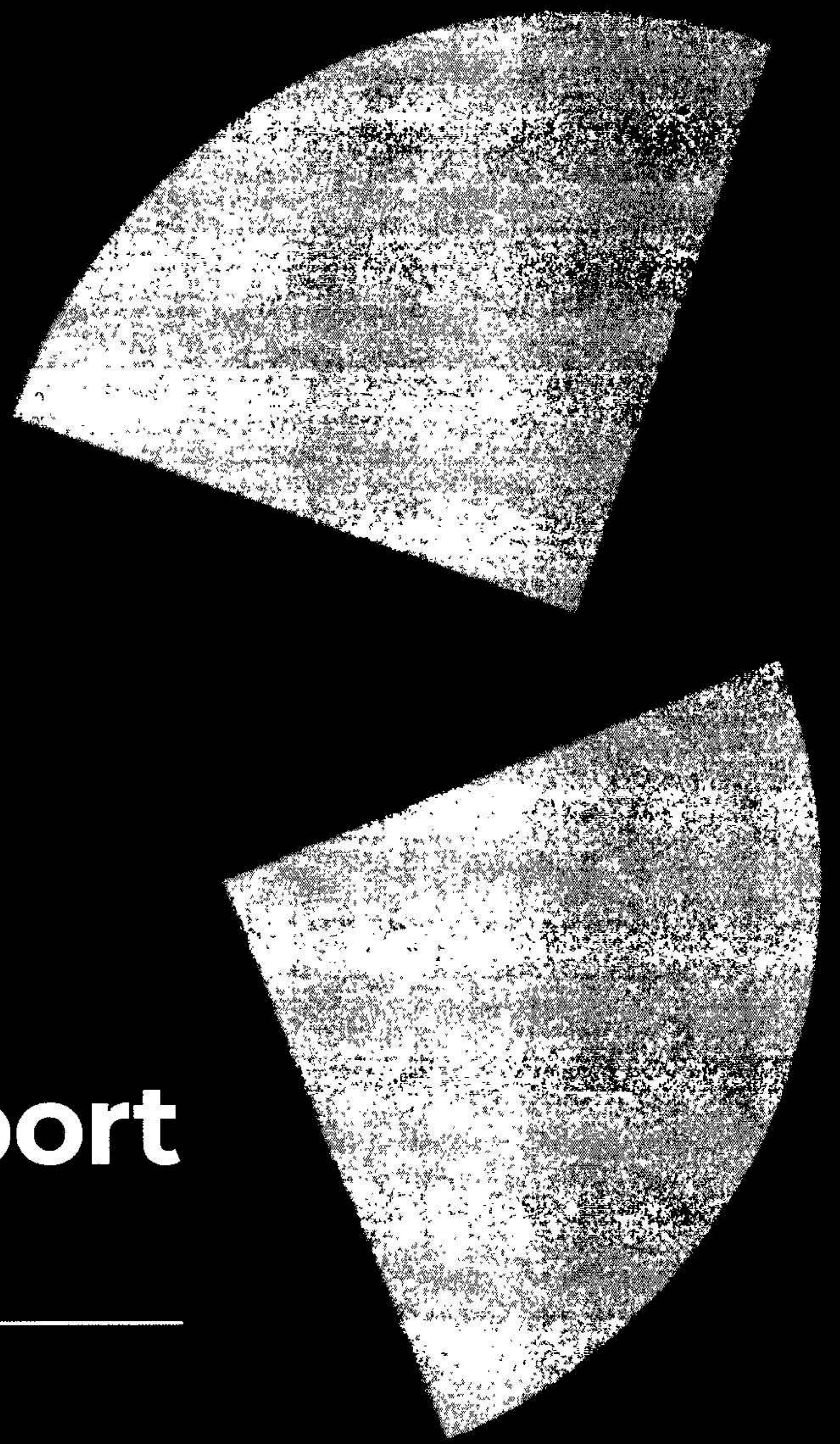
Undertecknad styrelseledamot i Karlshamnsbostäder Aktiefbolag, 556526-8355, intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-05-23. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Karlshamn 2025-06-16


Kristina Söderling
Verkställande direktör

Års- och hållbarhetsrapport 2024

 Karlskronabostäder





Karlshamnsbostäder

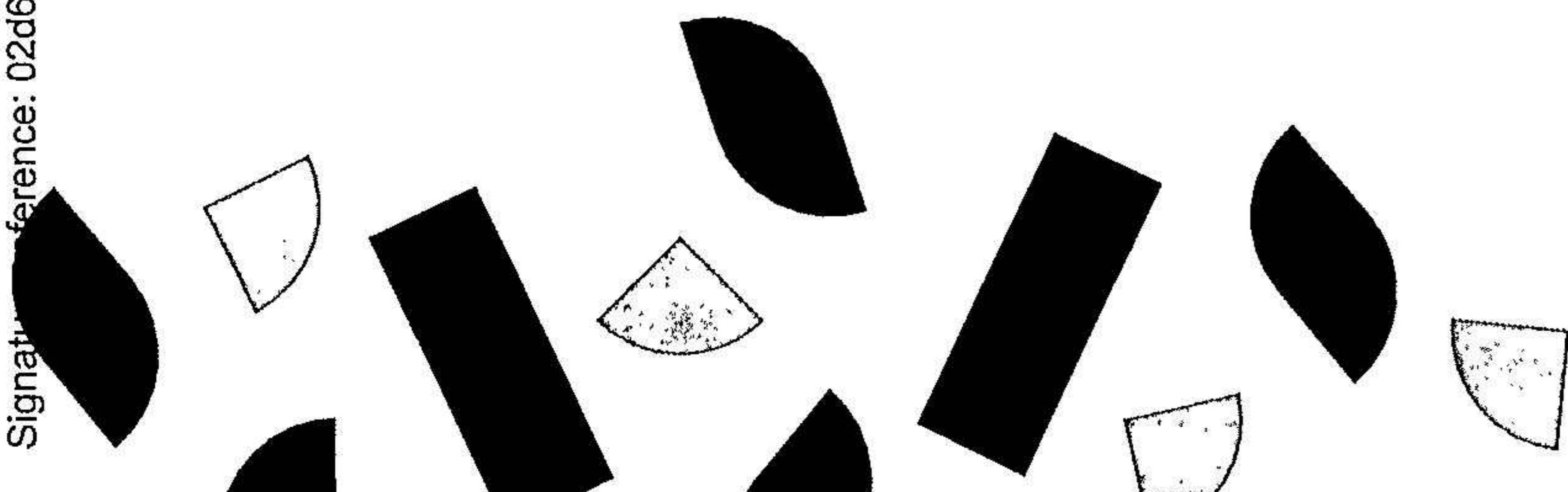
Innehåll

Vi gör skillnad genom att inte göra skillnad	3
2024 – ett år av tillväxt och trygghet.....	4
Ekonomisk hållbarhet	4
Social hållbarhet	5
Ekologisk hållbarhet.....	8
Verksamhetens nyckeltal	10
Koncernnytta	11
Räkenskaper	12
Förvaltningsberättelse.....	13
Resultaträkning	17
Balansräkning	18
Kassaflödesanalys	20
Noter	21
Underskrifter.....	36

Styrelsens säte: Karlshamn

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)





Kristina Söderling, VD Karlshamnshem

Vi gör skillnad genom att inte göra skillnad – vi ger mer till fler.

Som kommunalt bostadsbolag är Karlshamnshem en del av det som kallas Allmännyttan. Den viktigaste uppgiften för oss som tillhör den är att bygga och tillhandahålla hållbara, prisvärda bostäder för alla. De flesta av de saker som gör Karlshamnshem annorlunda, är kopplade till just det.

Även om vi vill och ska vara lönsamma på lång sikt så är det bara en del av målet. Vi är ute efter en balans mellan samhällsansvar och det som brukar kallas affärsmässighet. Därför avsätter vi tid och pengar till projekt som gör gott för folk, miljö och samhället. Projekt som ger gemenskap och nya kontaktytor, som ökar tryggheten och trivselen. Det är viktigt på flera olika nivåer.

När vi känner oss trygga kan livet levas större – bli lite godare. Det gäller inte bara i Karlshamnshems områden och fastigheter. Vi har ett ansvar att vara med och utveckla hela Karlshamn till en socialt hållbar plats på jorden. Här ska människor i alla åldrar trivas och växa!

Det är bland annat det vi menar med att vi ger mer till fler och att det är skillnad mellan oss och en privat hyresvärd.



2024 – ett år av tillväxt och trygghet

2024 har varit ett år där Karlshamnsbostäder levererat ett starkt resultat samtidigt som vi har hållit hög kvalitet i förvaltningen och drivit utveckling framåt. Vi har tagit viktiga steg för att skapa ett mer hållbart, trivsamt boende för våra hyresgäster samt fortsatt utveckla våra tjänster och vår service. Våra engagerade medarbetare har tillsammans jobbat för att möta hyresgästernas förändrade behov och skapa nöjda kunder.



Bra resultat, bättre boende

Som kommunalt bostadsbolag balanserar vi affärsmässighet med samhällsnytta. Ett bra ekonomiskt resultat är avgörande för att vi ska kunna renovera och modernisera våra fastigheter, samtidigt som vi erbjuder prisvärda bostäder. God lönsamhet gör oss också bättre rustade att möta ekonomiska utmaningar och hantera svängningar i fastighetsmarknaden. Detta är grunden för att vi ska kunna säkerställa långsiktig stabilitet och fortsätta leverera värde till både våra hyresgäster och kommuninvånare.

Ekonomisk hållbarhet

Under 2024 har vi levererat ett resultat på 29,1 miljoner kronor (+2,1 miljoner kronor över budget), samtidigt som vi har fortsatt att satsa på våra hyresgäster. Vi har hållit en hög nivå i förvaltningen och drivit på utvecklingen. De större investeringarna har fokuserat på renoveringar och energieffektiviseringar, som inte bara har höjt fastigheternas standard utan även bidragit till lägre driftskostnader och en mer hållbar verksamhet. Totalt egenfinansierade investeringar uppgår till 54 miljoner kronor. Det innefattar exempelvis stambyten i 36 lägenheter i centrala Asarum, takbyte med solceller på Kv. Gävle, upprustning av fasader och balkonger på Kv. Viborg och fönsterbyte på Bolsvången. Vi har även investerat i två nya bergvärmepumpar i Hällaryd och köpt mark för nyproduktion av bostäder i centrala Karlshamn.

Effektiv förvaltning

God ekonomisk kontroll har varit en viktig framgångsfaktor för oss, tillsammans med effektiviseringar av organisationen och interna processer. Exempelvis har uppdateringar gjorts i vårt fastighetssystem som förväntas ge mer preciserad energiuppföljning.

Omvandling av studentrum

Vi ser en fortsatt minskande efterfrågan på studentbostäder och bygger därför om till vanliga lägenheter. Totalt erbjuds nu 68 studentbostäder, vilket är en halvering mot när efterfrågan var som störst.



Social hållbarhet

Karlshamnsbostäder har länge haft ett starkt fokus på social hållbarhet. Vårt arbete med att skapa trygga och trivsamma områden började långt innan många av de initiativ som nu är vanliga inom allmännyttan. Genom att prioritera hyresgästernas behov och bygga långsiktiga relationer har vi minskat vakanser, ökat trivseln och bidragit till välfärd och livskvalitet för kommuninvånarna. Under året har vi fortsatt att utveckla bosociala projekt, höja kundnöjdheten och lansera nya tjänster som gör skillnad i vardagen för våra hyresgäster.

Hyresgästinflytande och lokala insatser

Hyresgästernas möjlighet att påverka sin boendemiljö är en viktig del av vårt arbete. 2024 har vi satsat extra resurser för att förstärka boinflytandet och genomfört över 200 förbättringar i våra områden, baserade på hyresgästernas önskemål. Kundundersökningar visar att vi nått våra mål inom trygghet, trivsel och service (4,0 av 5,0), och vår direkta dialog med hyresgästerna har bidragit till starkare relationer och ökad trivsel.



Bosocialt arbete som skapar trygghet

Genom nära samarbete med myndigheter, lokala aktörer och ideella föreningar arbetar vi för att skapa hållbara bostadsområden. Våra odlingsprojekt, som engagerar många hyresgäster, är ett exempel på insatser som inte bara skapar gemenskap utan även ökar tryggheten i våra områden.



Förebyggande arbete för stabilitet

För att minska risken för vräkningar samarbetar vi med Karlshamns kommun både i akuta situationer och i förebyggande insatser. Vi har dessutom ytterligare förbättrat våra rutiner för att hantera sena hyresinbetalningar, vilket minskar risken för skuldsättning och ökar möjligheten för fler hyresgäster att bo kvar i sina hem. Detta arbete är en viktig del av vårt ansvar för social hållbarhet.

Meningsfull fritid för barn och unga

Tillsammans med många olika aktörer från föreningslivet driver vi projekt som ger barn och unga möjligheter till en meningsfull fritid. Under sommaren arrangerades vi exempelvis det kostnadsfria lägret Day Camp, där 46 barn deltog, samt ett teknikprojekt med Kreativum Mobilt Science Center där 25 barn fick utforska sitt teknikintresse och bygga egna robotar. Läxhjälp är en av våra mest



populära aktiviteter och erbjuds varje vecka i bostadsområdena Fridhem och Dalsland. Ca 40 barn kommer regelbundet för att få hjälp med sina studier.



Stöd och gemenskap för äldre

I våra trygghetsboenden erbjuder vi extra service och aktiviteter för att främja gemenskap och trivsel bland äldre hyresgäster. Pubträffar och musikunderhållning är några av de aktiviteter som är mycket uppskattade. För de som känner sig isolerade och mer utsatta ges ytterligare stöd. Här samarbetar vi i ett IOP-projekt med en ideell förening för att motverka ofrivillig ensamhet. Hyresgästerna väljer själva hur de vill använda tiden tillsammans med oss – det kan handla om hjälp med praktiska ärenden, social samvaro eller deltagande i olika typer av aktiviteter. Dessa insatser bidrar till en bättre livskvalitet och skapar möjligheter till nya kontakter och upplevelser.



Boende för livets alla skeden

Vi strävar efter att möta hyresgästernas behov genom hela livet. För att svara upp mot den ökande efterfrågan på bekväma seniorboenden har vi under året beslutat att omvandla höghuset på Kv. Gävle i Karlshamn och marklägenheterna på Persgårdsvägen i Mörrum till seniorboenden, ett arbete som förväntas påbörjas under 2025. Dessa satsningar är en del av vårt långsiktiga arbete med att erbjuda bostäder för livets alla skeden.

Hållbara medarbetare

Social hållbarhet inkluderar inte bara våra hyresgäster utan också vi som arbetar på Karlshamnsbostäder. Våra medarbetare är nyckeln till vår framgång, och vi strävar hela tiden efter att skapa en arbetsmiljö där alla känner sig delaktiga och motiverade att bidra till bolagets mål. Satsningar inom ledarskap, kommunikation och kompetensutveckling har bidragit till en positiv utveckling och större arbetsglädje i organisationen. Medarbetarundersökningen bekräftar detta med ett totalbetyg på 4,3/5,0.

Regelbunden feedback

Sedan ett år tillbaka använder vi oss av veckovisa pulsmätningar för medarbetare, vilket ger kontinuerlig insikt i exempelvis trivsel, engagemang och arbetsmiljö. Arbetssättet möjliggör snabb identifiering av förbättringsområden och visar att medarbetarnas röster tas på allvar, vilket stärker motivation och delaktighet.

Tydliga mål skapar samsyn och motivation

På Karlshamnsbostäder arbetar vi med ambitions- och prestationssamtal för att skapa en tydlig röd tråd från bolagets övergripande mål ner till varje individ. När bolaget och enheterna har satt sina mål och aktiviteter, är



det dags för medarbetarna att göra detsamma. Under året har vi avstämningar kring hur det går, och vid årets slut utvärderas resultatet. Genom att regelbundet lyfta företagets mål vid personalträffar skapar vi en stark samsyn och en tydlig riktning framåt. Detta bidrar till motivation och ett gemensamt fokus på vad vi ska åstadkomma.



Stärkt kompetens och snabbare lösningar

Under året har vi satsat på flera utbildningar, bland annat inom AI, digitalisering, hjärt- och lungräddning samt hållbarhetsarbete, vilket har stärkt kompetensen i organisationen. Bättre samarbete mellan olika avdelningar har resulterat i snabbare och bättre processer, som till exempel hanteringen av sena hyresinbetalningar och uthyrning av lediga lägenheter.

Friska medarbetare som trivs

Resultatet i medarbetarundersökningen är ett tydligt kvitto på både trivsel och engagemang hos våra medarbetare. eNPS-värdet har ökat markant, från -27 till +35, vilket speglar en positiv utveckling i företagets arbetsmiljö. Sjukfrånvaron är fortsatt låg, och för att främja hälsa och välbefinnande erbjuds alla medarbetare en friskvårdstimme per vecka, friskvårdsbidrag, tillgång till gym samt möjlighet till distansarbete för de roller där

det fungerar. Dessa insatser bidrar till att skapa en arbetsplats där medarbetarna trivs och mår bra.



Flytt till nya lokaler 2026

När hyresavtalet för vårt kontor på Kyrkogatan löper ut 2026 är det dags för Karlshamnsbostäder att flytta till nya lokaler. För att säkerställa att den nya arbetsplatsen både uppfyller våra behov och stödjer verksamheten på bästa sätt har en intern projektgrupp tillsatts. Gruppen arbetar med att identifiera vad som krävs för att skapa en funktionell och trivsamt arbetsmiljö. Målet är att hitta en lokal och lösning som passar dagens arbetssätt och ger utrymme för framtida utveckling.



Ekologisk hållbarhet

Ekologisk hållbarhet handlar om att minska vår miljöpåverkan och bidra till en grönare framtid. På Karlshamnsbostäder arbetar vi aktivt med energieffektivisering, hållbara materialval och åtgärder för att främja biologisk mångfald i våra bostadsområden. Vi strävar efter att skapa boendemiljöer som inte bara är trivsamma för våra hyresgäster utan också i harmoni med naturen. Genom tydliga hållbarhetskrav på leverantörer och satsningar på delningstjänster bidrar vi till en mer resurseffektiv och miljövänlig livsstil.



Årlig miljöcertifiering

Karlshamnsbostäder är miljöcertifierade genom Svensk Miljöbas. Kravstandarderna bygger på principer för verksamhetsplanering och verksamhetsutveckling och granskas årligen genom en extern revisor.

Klimatmål inom räckhåll 2030

Som en del av Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ arbetar vi för att minska energiförbrukningen och utsläppen av växthusgaser. Målen är att bli fossilfria och minska energiförbrukningen med 30 % till 2030 (jämfört med 2008). Karlshamnsbostäder är snart fossilfritt, med drivmedel för arbetsmaskiner och fordon kvar att fasa ut. Ett omfattande arbete pågår nu för att kunna förbättra

energiuppföljningen och samla in kvalitativa data. Prognosen ser positiv ut och vi förväntar oss kunna lämna en mer precis uppföljning under 2025.

Solceller som minskar miljöpåverkan

Genom att installera solceller, byta ut äldre belysning och investera i modernare värmesystem har vi minskat vår miljöpåverkan och samtidigt sänkt våra driftskostnader. Den senaste solcellsanläggningen har installerats på Kv. Gävle i centrala Karlshamn. I två av våra fastigheter i Hällaryd har vi installerat bergvärme vilket indikerar mycket stora energibesparingar. Anläggningarna försörjer både bostäder och kommunens vårdboende på orten. Dessa åtgärder är viktiga steg i vårt arbete för en mer hållbar energiförsörjning.

Levande utemiljö med biologisk mångfald

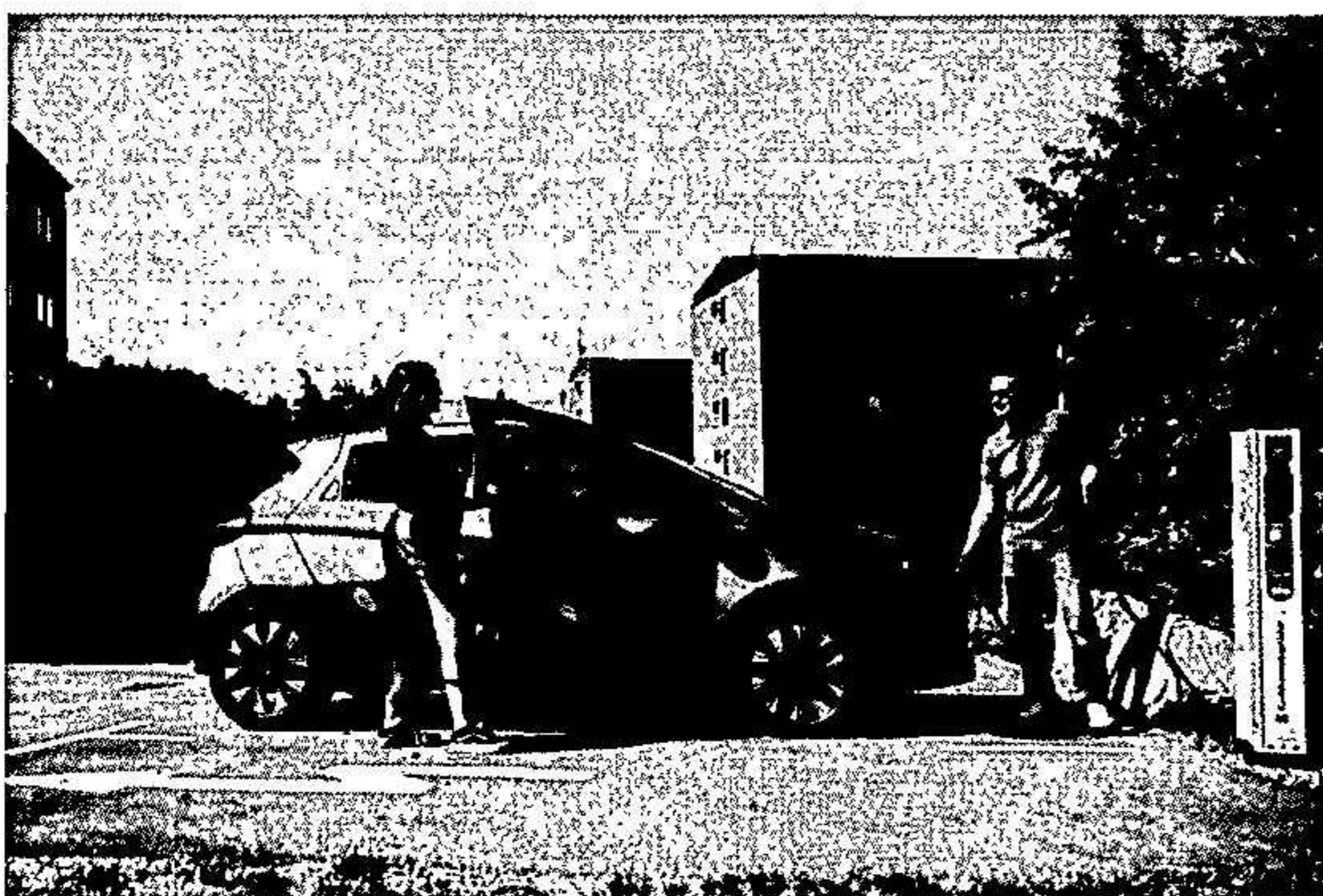
I våra bostadsområden skapar odlingslådor, blommande ängar och insektshotell trivsamma utemiljöer. Hyresgäster kan odla egna grönsaker och kryddor, medan ängarna lockar pollinerande insekter som bin och fjärilar. Insektshotellen erbjuder skydd och boplatser för viktiga arter. Dessa insatser gynnar både hyresgäster och naturen.





Behovsprövat lägenhetsunderhåll

Sedan flera år tillbaka har Karlshamnsbostäder övergått från hyresgäststyrt underhåll (HLU) till ett behovsprövat underhållssystem i våra bostäder. Detta innebär att vi inte längre byter ut exempelvis golv enbart baserat på att det uppnått en viss ålder, utan låter behovet och slitaget avgöra när det är dags för åtgärder. På så sätt kan vi ibland byta ut material tidigare när det behövs, eller senare om det fortfarande är i gott skick. Denna metod är ett medvetet val för att minska miljöpåverkan och säkerställa att vi använder resurser på ett mer hållbart och ansvarsfullt sätt.



Delningstjänster för en hållbar vardag

Vi erbjuder flera delningstjänster för att underlätta en hållbar och bekväm vardag för både hyresgäster och medarbetare. Vår elbilspool delas mellan hyresgäster och personal för tjänsteresor, och vi har även elcyklar och elsparkcyklar tillgängliga för medarbetare. För hyresgäster finns dessutom paketboxar, laddstolpar och cykelmöjligheter, vilket bidrar till en enklare och mer miljövänlig livsstil. Dessa insatser är en del av vårt arbete för att främja hållbara transport- och servicelösningar i våra bostadsområden.



Verksamhetens nyckeltal

	2024	2023
Resultat (tkr)	29 143	25 003
Investeringar (tkr) (100 % självfinansierade)	54 245	44 998
Amortering på låneskuld (tkr)	26 164	28 307
Hysesbortfall bostäder (%)	0,8	0,85
Omflyttningsgrad (%)	21,9	20,7
Lägenheter (antal)	2 209	2 201
Studentbostäder (antal)	68	82
Gröna lån (antal)	4	4
Lån för social hållbarhet (antal)	1	1
Egenproducerad solenergi (kWh)	303 000	Osäkra data
Laddpunkter för elbil (antal)	24	18
Reparation och underhåll bostäder per kvm (kr)	287	254
Felanmälningar (antal), varav digitala (%)	11 224 (28 %)	10 579
Kundnöjdhet (trygghet, trivsel och service – skala 1-5)	4,02	3,92
Odlingslådor för hyresgäster (antal)	246	226
Ängsmarker i bostadsområden (antal)	11	0
Avhysningar av barnfamiljer (antal)	0	0
Anställda heltidstjänster vid årets utgång	52	55
Medarbetarindex (skala 1-5)	4,33	3,62
Utbildning/kompetensutveckling (tkr)	578	415
Friskvård, nyttjande av friskvårdstimme (%)	23	17



Koncernnytta

Vi vill lyfta fram ett par exempel på goda samarbeten som pågått under 2024.

Ekonomitjänster

Karlshamnsbostäder har under året skött all ekonomihantering för Kreativum och NetPort Science Park samt delar av ekonomin för moderbolaget Stadsvapnet.

Förvaltningstjänster

Vi utför förvaltningstjänster åt Karlshamnsfastigheter med löpande skötsel av industrilokalerna på Halda. Under året har vi även utfört säsongsarbete inom fastighetsskötsel åt Karlshamn Energi.

Upphandlingstjänster

Karlshamn Energi och Karlshamns kommun tillhandahåller oss hjälp med upphandling av olika tjänster.

T.f. Vd för NetPort Science Park

Karlshamnsbostäders Vd har även varit tillförordnad Vd för NetPort i väntan på tillsättning av ordinarie tjänst. Omfattning 25 % under första halvåret 2024.

Lokalsamverkan

En lokalgrupp med Karlshamnsbostäder, Karlshamnsfastigheter och Karlshamns kommun som samverkar kring lediga lokaler och utvecklingsbehov av befintliga verksamheter.

Boende till ukrainska flyktingar

Sedan ett par år tillbaka upplåter vi bostäder åt kommunen avsedda för ukrainska flyktingar. Under 2024 har 13 hushåll övertagit ansvaret med egna hyreskontrakt. Tre hushåll fortsätter att hyra via kommunen.

Sysselsättning för unga

Utöver 19 egna sommarjobbare har vi tagit emot 18 ferieungdomar från kommunen som arbetat med fastighetsskötsel. I projektet "Aktiv sommar" har vi engagerat 10 ungdomar som kombinerat arbete med utbildning i olika samhällsnyttiga ämnen.

Arbete för långtidsarbetslösa

Tillsammans med Karlshamns kommun har vi jobbat fram en metod för att slussa in långtidsarbetslösa hyresgäster på arbetsmarknaden. Detta sker genom "självförvaltning", vilket innebär att hyresgäster erbjuds arbete i form av enklare fastighetsskötsel i det egna bostadsområdet.

Sociala projekt inom koncernen

Karlshamnsbostäder har bidragit med resurser till Kreativum Mobilt Science Center, Ett Blekinge för hälsa samt kommunens träffpunkter.

Sociala kontrakt och vräkningsförebyggande arbete

Tillsammans med Karlshamns kommun träffas vi regelbundet i arbetsgrupper för att jobba vräkningsförebyggande. Socialtjänsten har möjlighet att avtala om 25 sociala kontrakt. Målet är att den boende över tid ska få möjlighet att överta både kontrakt och ekonomiskt ansvar. I år har hälften av dessa nyttjats.

Räkenskaper

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Karlshamnsbostäder Aktiebolag, 556526-8355, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om verksamheten

Karlshamnsbostäder är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag med säte i Karlshamn. Bolaget ägs av Stadsvapnet AB vilket i sin tur ägs av Karlshamns kommun till 100 %. Vd och ordförande har under året genomfört fyra dialogmöten med Stadsvapnet.

Bolagets uppgift är att bygga och förvalta hållbara och prisvärda bostäder för alla. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Karlshamnsbostäder äger och förvaltar 2 209 bostäder och 68 studentbostäder, vilket motsvarar cirka 38 % av hyresrätterna i kommunen. Bolaget förfogar också över lokaler, primärt avsedda för kommunens omsorgsbehov.

	Yta kvm	Hyresbortfall %
Bostäder	143 623	0,80 (0,85)
Studentbostäder	1 696	23,49 (21,57)
Lokaler	55 418	1,43 (1,32)

Karlshamnsbostäder är medlem i branschorganisationen Sveriges Allmännytta samt i intresseorganisationen Studentbostadsföreningen.

Affärsidé

Karlshamnsbostäder ska erbjuda ett brett utbud av hyresrättslägenheter till kunder som

vill bo i Karlshamns kommun. Bostadskö med poängsystem och våra antagningskriterier ger alla lika möjligheter att hitta hem hos oss. Med engagerade medarbetare, öppenhet och kvalitetsfokus uppnår vi en verkligt god förvaltning. Alla delar av verksamheten drivs och utvecklas med väl avvägd balans mellan affärsmässighet och långsiktig hållbarhet.



Styrelse

Styrelsen har haft sex sammanträden under året varav ett extrainsatt. Utöver detta har styrelsen deltagit i styrelseutbildningen som arrangerats av Stadsvapnet (tre tillfällen under 2023-2024). Stämman avhölls 24 maj 2024.

Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster uppgår till 29,1 miljoner kronor (25 miljoner kronor). Hyresintäkterna uppgår till 259,8 miljoner kronor (240 miljoner kronor). Hyreshöjning har skett från och med 1 januari med 5,7 %.

Investeringar

Under året har vi självfinansierat samtliga investeringar till ett värde av 54,2 miljoner kronor, varav merparten (36,5 miljoner kronor) har gått till underhåll av våra fastigheter. Bland annat har vi satsat drygt 11 miljoner kronor på stambyten i Asarum. Utöver detta har vi investerat i tak- och fönsterbyten, renovering av balkonger och fasader, förbättrat

skalskydd, moderniserat hissar samt installerat fler laddstolpar.

År 2023 upptäcktes problem med fjärrvärmens i ett område i Mörrum, vilket ledde till åtgärder i kulverten till en kostnad av 3,0 miljoner kronor. Under året har arbetet fortsatt med etapp 2 och åtgärder genomförts till en kostnad av 4,3 miljoner kronor.

I två av våra fastigheter i Hällaryd har vi färdigställt bergvärmeinstallationer till ett värde av 4,9 miljoner kronor. Installationen indikerar mycket stora energibesparingar.

Utvecklingen av Fridhem har fortsatt enligt plan med investeringar på 6,9 miljoner kronor, varav 2,9 miljoner har använts för att konvertera studentbostäder till vanliga lägenheter. Dessutom har hissar, fönster och stammar moderniserats, och skalskydd samt energieffektivitet förbättrats. Flera av åtgärderna bidrar även till en tryggare boendemiljö.



Under 2023 beslutade styrelsen att tillföra 20 miljoner kronor över tre år för investeringar som ska minska energiförbrukningen i hela fastighetsbeståndet. 2024 har vi fortsatt att byta ut gammal belysning till ett värde av ca 1 miljoner kronor och genomfört förstudier inför kommande energiprojekt 2025.



Lån och ränta

På balansdagen är totala låneskulden 1 161 miljoner kronor (1 187 miljoner kronor). Under året har 26 miljoner kronor (28 miljoner kronor) amorterats vilket motsvarar 2,2 % av den totala låneskulden. Den genomsnittliga räntan uppgår på balansdagen till 1,62 % (1,75 %), exklusive borgensavgift.

Fastighetsvärdering

Under året har bolagets fastighetsbestånd värderats internt. Vid utgången av 2024 bedöms fastigheternas värde uppgå till 2 914 miljoner kronor (2 899 miljoner kronor), jämfört med det bokförda värdet på 1 524 miljoner kronor (1 522 miljoner kronor).

Flerårsjämförelse

	241231	231231	221231	211231	201231
Hysesintäkter mkr	260	240	227	223	221
Resultat efter finansiella poster mkr	29	25	26	31	39
Balansomslutning mkr	1 659	1 666	1 661	1 595	1 489
Soliditet %	23	22	21	20	21
Investeringar mkr	54	45	113	127	114
Avkastning på totalt kapital %	4	3	3	3	4
Avkastning på eget kapital %	8	7	8	10	12

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur bolagets resultat påverkas av förändringar i centrala ekonomiska faktorer kopplade till intäkter, kostnader och marknadsförutsättningar.

	Förändring	Resultateffekt mkr
Hysesnivå bostäder	+/- 1 %	1,699
Vakansgrad bostäder	+/- 1 %	1,699
Driftkostnader	+/- 1 %	0,440
Underhållskostnader	+/- 1 %	0,460
Räntekostnader	+/- 1 %	11,606



Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Fonder	Balanserat resultat	Totalt
Enligt fastställd balansräkning 2023-12-31	16 000	152 450	196 693	365 143
Enligt beslut på årsstämma Utdelning			-6 656	-6 656
Aktieägartillskott			10 556	10 556
Årets resultat enligt fastställd resultaträkning			10 199	10 199
Eget kapital 2024-12-31	16 000	152 450	210 792	379 242

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 210 792 tkr, disponeras enligt nedan. Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

	Belopp i tkr
Balanserad vinst	200 593
Årets resultat	10 199
Balanseras i ny räkning	210 792
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägare utdelas	3 000
att i ny räkning överföres	207 792
	210 792



Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	259 762	240 092
Övriga förvaltningsintäkter	3	8 468	10 495
Summa rörelsens intäkter		268 230	250 587
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-97 437	-92 348
Övriga externa kostnader	5,6	-18 819	-16 780
Personalkostnader	7	-42 721	-42 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-50 634	-49 555
Övriga rörelsekostnader		-860	-1 481
Summa rörelsens kostnader		-210 471	-202 647
Rörelseresultat	8,9	57 759	47 940
Finansiella poster			
Resultat från övriga värdepappersinnehav	10	2	2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	3 465	2 079
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-32 083	-25 018
Summa finansiella poster		-28 616	-22 937
Resultat efter finansiella poster		29 143	25 003
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-13 930	7 682
Summa bokslutsdispositioner		-13 930	7 682
Resultat före skatt		15 213	32 685
Skatter			
Övriga skatter	13	18	18
Skatt på årets resultat		-5 032	-7 801
Summa skatter		-5 014	-7 783
Årets resultat		10 199	24 902

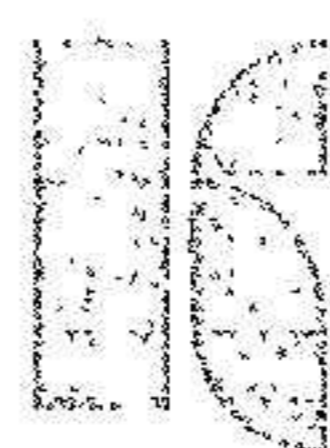


Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14,15	1 523 820	1 521 545
Maskiner, fordon och inventarier	16	3 577	2 641
Konstverk	17	2 303	2 303
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	6 543	9 668
		<u>1 536 243</u>	<u>1 536 157</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	41	41
Uppskjuten skattefordran	20	-	3 237
		<u>41</u>	<u>3 278</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 536 284</u>	<u>1 539 435</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		398	742
Fordringar hos koncernföretag	8	147	7 535
Skattefordran		738	-
Övriga fordringar		511	144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	3 760	3 832
		<u>5 554</u>	<u>12 253</u>
Kassa och bank	22	117 462	114 502
Summa omsättningstillgångar		<u>123 016</u>	<u>126 755</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 659 300</u>	<u>1 666 190</u>

ank=20250619;2025062308668

Signature reference: 02d6e200-c099-4c7-8236-0c95c115aa19

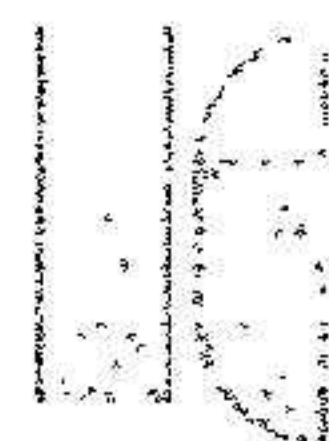


Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		16 000	16 000
Reservfond		152 450	152 450
		<u>168 450</u>	<u>168 450</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	23	200 593	171 790
Årets resultat		10 199	24 902
		<u>210 792</u>	<u>196 692</u>
Summa eget kapital		<u>379 242</u>	<u>365 142</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	20	52 692	50 899
		<u>52 692</u>	<u>50 899</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	24	1 132 995	1 158 408
		<u>1 132 995</u>	<u>1 158 408</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		27 575	28 326
Leverantörsskulder		13 364	14 747
Skulder till koncernföretag	8	11 585	8 650
Skuld till Karlshamns kommun	9	11 643	11 567
Övriga kortfristiga skulder		3 150	2 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	27 054	26 055
		<u>94 371</u>	<u>91 741</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 659 300</u>	<u>1 666 190</u>

ank=20250619;2025062308669

Signature reference: 02d6e200-c099-4cf7-8236-0c95c115aa19



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		29 143	25 003
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	54 141	52 014
		83 284	77 017
Förändring av rörelsefordringar		-985	2 980
Förändring av rörelseskulder		8	7 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten		82 308	87 373
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-55 870	-45 110
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		39	141
Erhållna stöd		1 622	112
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-54 211	-44 857
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-26 164	-28 306
Koncernbidrag		7 682	-
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-6 656	-1 776
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-25 138	-30 082
Årets kassaflöde		2 960	12 434
Likvida medel vid årets början		114 502	102 068
Likvida medel vid årets slut	22	117 462	114 502



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i tkr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal faktorer som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydlig risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Värderingsprinciper med mera

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För byggnaderna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den



förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå. Förvaltningsfastigheterna innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Förvaltningsfastigheterna redovisas i balansräkningen till bokfört värde.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- stomme 100 år
- stomkompletteringar, innerväggar mm 10-100 år
- värme/sanitet 35-50 år
- el 12-40 år
- fasad 40-50 år
- fönster 30-50 år
- kök 30-50 år
- yttertak 30-50 år
- ventilation 15-20 år
- inre ytskikt 10-15 år
- styr- och övervakning 10-20 år
- markanläggningar 50 år
- restpost 10-50 år
- lekplatser och gårdar 50 år
- maskiner och inventarier 3-20 år

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som finansiell leasing.

Finansiell leasing

Leasingavgifterna enligt finansiell leasing men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasingavgifterna enligt finansiell leasing men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.



Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet på balansdagen.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Klassificering

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1. I de fall pensionsförpliktelser har tryggats genom överföring av medel till en pensionsstiftelse redovisas en avsättning i de fall stiftelsens förmögenhet värderad till marknadsvärde understiger förpliktelsen. I de fall stiftelsens förmögenhet överstiger förpliktelsen redovisas ingen tillgång.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.



Försäljning av varor

Vid försäljning av varor redovisas en intäkt när följande kriterier är uppfyllda:

- de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget
- inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt
- företaget har överfört de väsentliga riskerna och fördelarna som är förknippade med varornas ägande till köparen
- företaget har inte längre ett sådant engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägande och utövar inte heller någon reell kontroll över de sålda varorna, samt
- de utgifter som har uppkommit eller förväntas uppkomma till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Totala tillgångar.

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital: Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital: Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital.



Not 2 Hyresintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hyresintäkter:		
Bostäder	166 909	156 798
Studentbostäder	2 945	3 516
Lokaler	93 808	83 493
Övriga objekt	3 727	3 753
	267 389	247 560
Hyresbortfall		
Vakanser		
Bostäder	-697	-895
Studentbostäder	-692	-758
Lokaler	-1 500	-1 341
Övriga objekt	-128	-202
Övriga bortfall		
Hyra egna lokaler	-1 179	-1 138
Rabatter	-2 377	-2 302
Ombyggnad/renovering	-1 054	-832
	-7 627	-7 468
Summa	259 762	240 092
Lokalavtal (leasingavtal där företaget är leasegivare)		
Lokalavtal som upphör att gälla inom ett år	24 037	5 262
Lokalavtal som upphör att gälla mellan ett och fem år	47 762	60 011
Lokalavtal som upphör att gälla senare än fem år	21 744	17 897
	93 543	83 170

Omklassificering har skett av hyra egna lokaler som minskar hyresintäkten, den har tidigare legat som en kostnad i resultaträkningen.

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ersättningar från hyresgäster	4 305	4 468
Vinst sålda anläggningstillgångar	30	141
Försäkringsersättningar	496	-
Övriga ersättningar	3 637	5 886
Summa	8 468	10 495



ank=20250619;2025062308676

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El, värme, vatten	-39 102	-37 984
Sophantering	-4 488	-4 827
Försäkringskostnader	-1 516	-1 394
Hyresgästföreningen	-316	-317
Fastighetsskatt	-4 773	-4 970
Övriga fastighetskostnader	-10 029	-9 663
Reparationer	-12 204	-11 171
Underhåll (inklusive försäkringsskador)	-25 009	-22 022
	-97 437	-92 348

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	200	190

Not 6 Finansiell leasing - leasetagare

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara finansiella leasingavtal

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Inom ett år	91	57
Mellan ett och fem år	-	134
Senare än fem år	-	-
	91	191
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	226	266

Signature reference: 02d6e200-c099-4cf7-8236-0c95c115aa19



Not 7 Medelantal anställda, löner, ersättningar och sociala avgifter

Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män
Sverige	56	60,57 %	57	63,01 %
Totalt	56		57	

Löner och ersättningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och VD	-1 845	-1 646
Övriga anställda	-24 472	-24 598
	-26 317	-26 244
Sociala avgifter och pensionskostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-8 856	-8 899
Pensionskostnader*, varav VD 648 tkr (519 tkr)	-2 957	-2 942
	-11 813	-11 841
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	-38 130	-38 085

*inkl eventuell lönevaxling vilken minskar löneunderlaget och ökar pensionskostnaden

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	27 %	36 %
Övriga ledande befattningshavare	75 %	60 %



Not 8 Specifikation transaktioner och mellanhavanden koncernen

I det som presenterats i resultaträkning ingår nedan koncerninternas transaktioner under året.

	2024-12-31	2023-12-31
Försäljning		
Övriga ersättningar - Sålda tjänster	2 538	2 354
Övriga ersättningar - Övrigt	49	231
	2 587	2 585
Inköp		
Kostnad för el, värme och vatten	-35 762	-36 448
Management fee	-815	-703
Övriga kostnader	-216	-139
	-36 793	-37 290
Mellanhavanden på balansdagen presenteras netto per motpart i balansräkningen		
Fordringar koncernföretag	147	7 535
Skulder koncernföretag	-11 585	-8 650
	-11 438	-1 115
Utgörs av nedan delposter:		
Kundfordringar	150	118
Ej erhållet aktieägartillskott	10 556	-
Fodran koncernbidrag	-	7 682
Upplupna intäkter	-	13
Leverantörsskulder	-3 963	-4 067
Skuld koncernbidrag	-13 930	-
Upplupna kostnader, el, värme och vatten	-4 139	-4 861
Övriga upplupna kostnader	-112	-
	-11 438	-1 115



Not 9 Specifikation transaktioner och mellanhavanden Karlshamns kommun

I det som presenterats i resultaträkningen ingår nedan transaktioner med Karlshamns kommun under året.

	2024-12-31	2023-12-31
Försäljning		
Hysesintäkter	77 670	68 486
Ersättning från hyresgäst	-	366
Övriga ersättningar - Sålida tjänster	55	173
	77 725	69 025
Inköp och finansiella poster		
Övriga kostnader	-187	-139
Ränteintäkter	3 114	1 723
Borgensavgift	-7 021	-7 898
	-4 094	-6 314
Mellanhavanden på balansdagen presenteras netto per motpart i balansräkningen		
Skulder Karlshamns kommun	-11 643	-11 567
	-11 643	-11 567
Utgörs av nedan delposter:		
Kundfordringar	305	441
Övriga upplupna intäkter	6	-
Leverantörsskulder	-2 381	-2 662
Förutbetalda hyresintäkter	-9 573	-9 346
	-11 643	-11 567

Not 10 Resultat från övriga värdepappersinnehav

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Utdelningar	2	2
Summa	2	2

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter Karlshamns kommun	3 114	1 723
Övriga ränteintäkter	351	356
Summa	3 465	2 079



ark=20250619;2025062308680

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

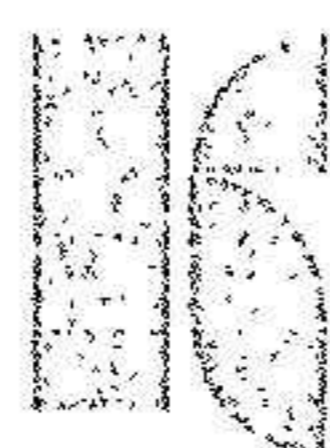
	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader avseende fastighetslån	-25 062	-17 118
Borgensavgift Karlshamns kommun	-7 020	-7 898
Räntekostnader, övriga	-1	-2
Summa	-32 083	-25 018

Not 13 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuell skattekostnad	-2	-
Uppskjuten skatt	-5 030	-7 801
Skatt på tidigare år	18	18
	-5 014	-7 783

	2024-01-01- 2024-12-31		2023-01-01- 2023-12-31
Resultat före skatt	15 213		32 685
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-3 134	20,6 %	-6 733
Skatteeffekt av skattemässiga justeringar	-38		-47
Skatteeffekt av återförda ränteavdrag	-1 860		-1 021
Skatt hänförlig till tidigare år	18		18
Effektiv skatt 33,0 %	-5 014	27,1 %	-7 783

Signature reference: 02d6e200-c099-4cf7-8236-0c95c115aa19



Not 14 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 097 987	2 025 689
-Avyttringar och utrangeringar	-3 793	-3 896
-Omklassificering till förvaltningsfastigheter	54 190	76 306
-Erhållna bidrag	-1 622	-112
Vid årets slut	2 146 762	2 097 987
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-576 442	-530 483
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 933	2 416
-Årets avskrivning	-49 433	-48 375
Vid årets slut	-622 942	-576 442
Redovisat värde vid årets slut	1 523 820	1 521 545
Varav mark		
-Vid årets början	66 310	66 310
-Nyanskaffningar samt omklassificerat från pågående investeringar	7 614	-
Redovisat värde vid årets slut	73 924	66 310

Not 15 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	2 898 554	2 778 853
Vid årets slut	2 913 946	2 898 554

Bolagets samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Totalt redovisat värde uppgår till 1 523 820 tkr (1 521 545 tkr).

För upplysningsändamål har bolaget själv utfört en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Värderingsmetod som använts är diskonterade kassaflödesprognoser. Vid årets värdering har nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden för respektive fastighet beaktats. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde har en kalkylperiod om 10 år använts och en diskonteringsränta före skatt på 6-8 %. Bedömningen av kalkylräntan görs med hänsyn till en långsiktig riskfri obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk. Risken är delvis knuten till villkoren för existerande hyreskontrakt, typen av hyresgäster, fastighetstyp och läge. Andra värdepåverkande faktorer är hyresutvecklingen som antogs för bostäder per år vara 5,2 % för 2025, 3 % för 2026 och 2 % 2027 och framåt, samt avseende lokaler 1,6 % för 2025, 0,9 % för 2026 och 2 % för 2027 och framåt. Inflationen avseende kostnader har antagits till 2 % för 2025 och framåt. Vakansgraden har generellt antagits vara 1 % per år avseende bostäder och 2 % avseende lokaler, individuell bedömning med anpassad vakans förekommer i vissa fall. Verkligt värde för bolagets förvaltningsfastigheter har beräknats till 2 913 946 tkr (med ett osäkerhetsmått +/- 10 %), vilket kan jämföras med det bokförda värdet om 1 523 820 tkr.



Not 16 Maskiner, fordon och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	11 050	10 798
-Nyanskaffningar	2 137	958
-Avyttringar och utrangeringar	-564	-706
Vid årets slut	12 623	11 050
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 409	-7 935
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	564	706
-Årets avskrivning	-1 201	-1 180
Vid årets slut	-9 046	-8 409
Redovisat värde vid årets slut	3 577	2 641

Not 17 Konstverk

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 303	2 303
Redovisat värde vid årets slut	2 303	2 303

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	9 668	42 925
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	-52 567	-76 306
Omklassificeringar till resultaträkning	-2 669	-1 103
Investeringar	52 111	44 152
Redovisat värde vid årets slut	6 543	9 668

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	41	40
-Tillkommande tillgångar	-	1
Redovisat värde vid årets slut	41	41



ank=20250619;2025062308683

Not 20 Uppskjuten skatt

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	-52 692	-52 692
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	-52 692	-52 692

Uppskjuten skattefordran avser skattemässigt underskottsavdrag

2023-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Uppskjuten skattefordran/skuld	3 237	-50 899	-47 662
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	3 237	-50 899	-47 662

Temporär skillnad

2024-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
------------	--------------------	------------------------	----------------------

*Väsentliga temporära skillnader hänförliga
till uppskjuten skatteskuld*

Byggnader och mark	1 523 820	1 268 034	255 786
	1 523 820	1 268 034	255 786

2023-12-31

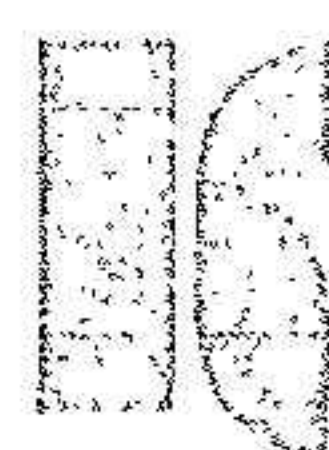
*Väsentliga temporära skillnader hänförliga
till uppskjuten skatteskuld*

Byggnader och mark	1 521 545	1 274 461	247 083
	1 521 545	1 274 461	247 083

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	3 200	3 274
Upplupna intäkter	560	558
	3 760	3 832

Signature reference: 02d6e200-c099-4cf7-8236-0c95c115aa19



ank=20250619;2025062308684

Not 22 Kassaflödesanalys

2024-12-31 2023-12-31

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m

Avskrivningar	50 634	49 555
Rearesultat försäljning och utrangering av anläggningstillgångar	3 507	2 459
	<u>54 141</u>	<u>52 014</u>

Likvida medel

2024-12-31 2023-12-31

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Banktillgodohavande	117 462	114 502
	<u>117 462</u>	<u>114 502</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 23 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

2024-12-31

Balanserad vinst	200 593
Årets resultat	10 199
Utdelning	-3 000
Balanseras i ny räkning	<u>207 792</u>

Signature reference: 02d6e200-c099-4cf7-8236-0c95c115aa19



Not 24 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder som förfaller inom ett år från balansdagen*	220 613	281 919
Långfristiga skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år från balansdagen	824 408	540 599
Långfristiga skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	87 974	335 890
Summa långfristiga skulder	1 132 995	1 158 408

* Förfaller inom ett år från balansdagen och avses refinansieras.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner inkl semester och sociala kostnader	4 629	4 541
Upplupna utgiftsräntor	1 270	2 291
Upplupna kostnader el, värme, vatten	254	-
Upplupna kostnader sophantering	1 004	1 153
Övriga upplupna kostnader	2 677	2 172
Förutbetalda hyresintäkter	17 220	15 648
Övriga förutbetalda intäkter	-	250
	27 054	26 055

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	-	-
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Borgensåtagande till Fastigo	511	492
	511	492
Summa ställda säkerheter	511	492

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut att rapportera om.

Not 28 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Stadsvapnet i Karlshamn AB, org nr 556427-2382 med säte i Karlshamn. Stadsvapnet i Karlshamn AB ägs av Karlshamns kommun. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Stadsvapnet i Karlshamn AB.



Underskrifter

Karlshamn, enligt förteckning digitala underskrifter.

Magnus Olsson
Styrelseordförande

Kristina Söderling
Verkställande direktör

Niklas Nilsson
Britt Jämstorp
Per-Ivar Johnsson
Lisiana Nurhadi
Stefan Nilsson

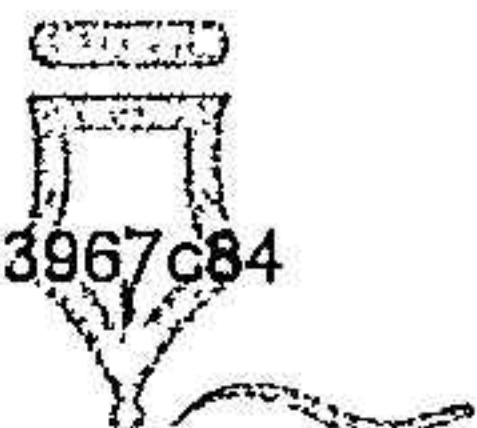
Ulrika Berggren
Martin Strandberg
Sven-Åke Svensson
Olle Gillberg
Monica Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt förteckning digitala underskrifter.

Ernst & Young AB
Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

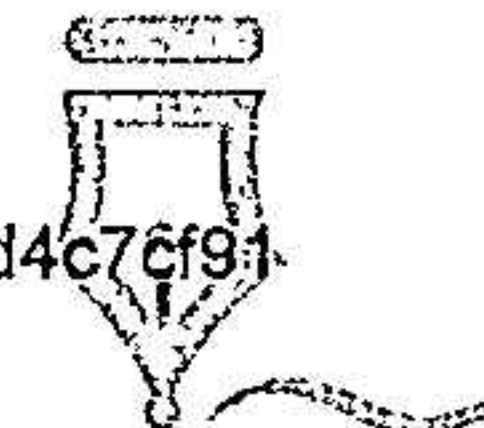
Det här dokumentet är elektroniskt undertecknat av nedan parter.

Signed by: Inga Ulrika Berggren
Date: 2025-03-04 10:51:47
BankID refno: 01956091-1174-79f1-8a9d-0cb833967c84



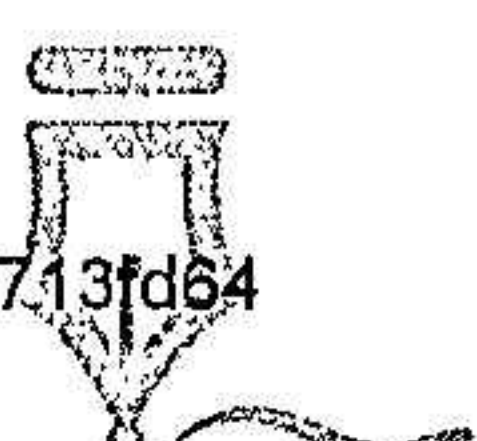
Styrelseledamot: Ulrika Berggren

Signed by: PER ÅKE MAGNUS OLSSON
Date: 2025-02-20 18:28:45
BankID refno: 01952467-6a72-7ffe-bd11-9386d4c7cf91



Ordförande: Magnus Olsson

Signed by: MONICA KARLSSON
Date: 2025-03-03 09:02:27
BankID refno: 01955b06-dcae-767c-a8d9-5934f713fd64



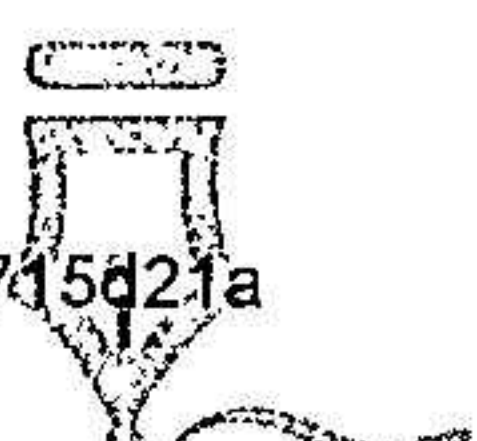
Ledamot: Monica Karlsson

Signed by: NIKLAS NILSSON
Date: 2025-02-21 12:58:02
BankID refno: 0195285f-08a0-7c53-9c80-e8e994157ca3



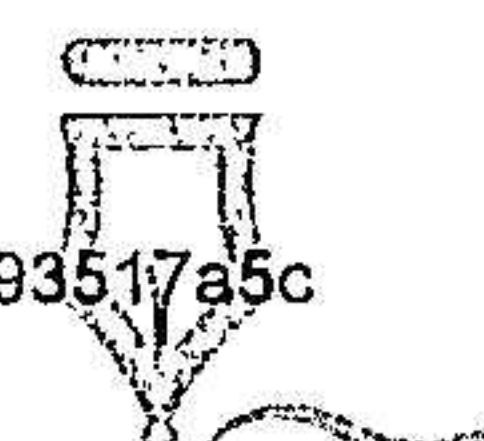
Vice ordförande : Niklas Nilsson

Signed by: LISIANA NURHADI
Date: 2025-02-20 23:25:36
BankID refno: 01952577-3826-7f16-a6fa-0b12c715d21a



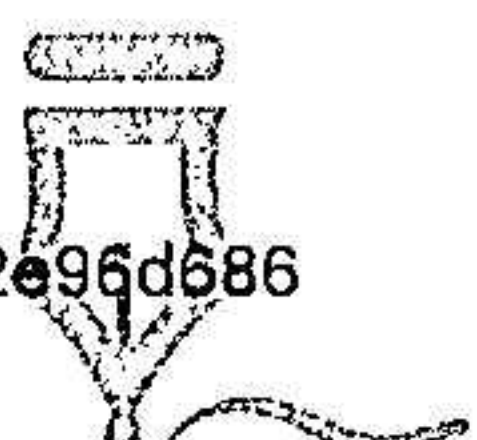
Styrelseledamot: Lisiana Nurhadi

Signed by: BRITT JÄMSTORP
Date: 2025-03-03 14:01:43
BankID refno: 01955c18-dcdb-756d-b448-08ef93517a5c



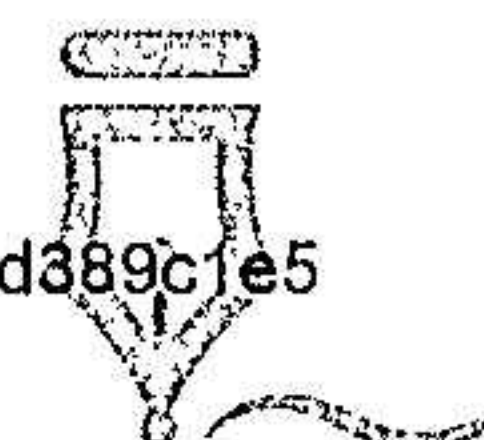
Styrelseledamot: Britt Jämstorp

Signed by: OLLE GILLBERG
Date: 2025-02-21 09:27:47
BankID refno: 0195279e-64d8-788d-a7d8-cc212e96d686



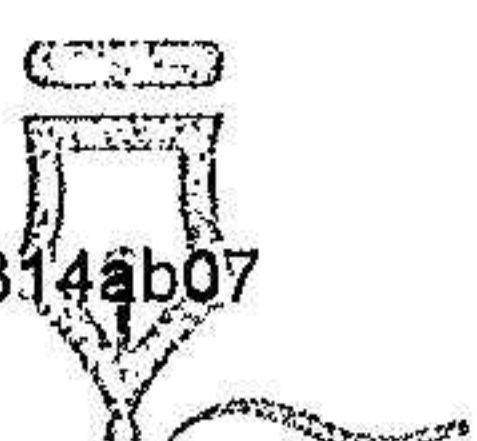
Ledamot: Olle Gillberg

Signed by: SVEN-ÅKE SVENSSON
Date: 2025-02-20 19:57:34
BankID refno: 019524b8-873d-76e1-85f7-3811d389c1e5



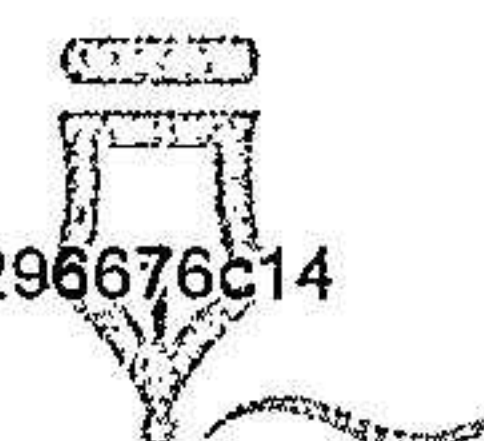
Styrelseledamot: Sven-Åke Svensson

Signed by: MARTIN STRANDBERG
Date: 2025-02-20 16:40:05
BankID refno: 01952403-f65a-7f75-a91d-c0654314ab07



Styrelseledamot: Martin Strandberg

Signed by: STEFAN NILSSON
Date: 2025-02-20 19:34:57
BankID refno: 019524a4-2040-7c54-8536-714296676c14



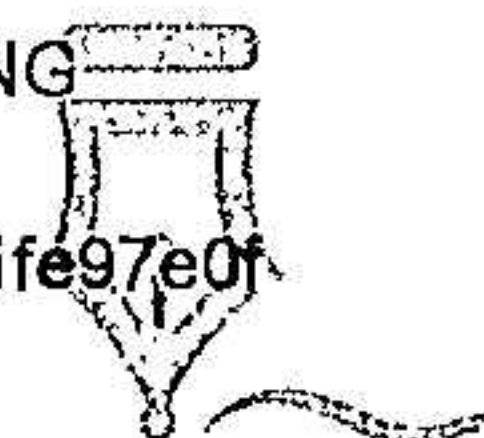
Ledamot: Stefan Nilsson

Signed by: PER-IVAR ROGER JOHANSSON
Date: 2025-02-20 16:13:29
BankID refno: 019523eb-9340-7374-9b5d-f2c23982a57e



Ledamot: Per-Ivar Johansson

Signed by: EVA KRISTINA CECILIA SÖDERLING
Date: 2025-02-27 08:32:18
BankID refno: 01954651-eab7-7fd4-a9f7-45dd1fe97e0f

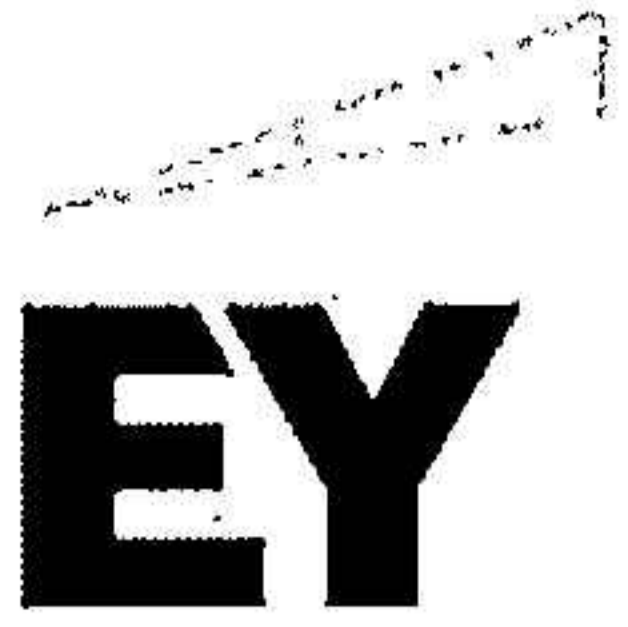


VD: Kristina Söderling

Signed by: ANDERS HÅKANSSON
Date: 2025-03-04 15:23:52
BankID refno: 0195618a-8b00-7dc7-a376-e9bb88c9997e



Auktoriserad revisor: Anders Håkansson



ank=20250619;2025062308688

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Karlshamnsbostäder Aktiebolag, org.nr 556526-8355

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Karlshamnsbostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Karlshamnsbostäder Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Karlshamnsbostäder Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Penneo dokumentnyckel: LABFI-72CBLJ-Y16CZ-BX56W-VTV5K-A8Y6Z



ank=20250619;2025062308689

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Karlshamnsbostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Karlshamnsbostäder Aktiebolag enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlshamn den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Håkansson

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: LABFI-72CBJ-Y16CZ-BX56W-VTV5K-A8Y6Z

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS HÅKANSSON (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 1ac20be6659b71[...]8188018e47fe9

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-04 14:25:45 UTC



ank=20250619;2025062308690

Penneo dokumentnyckel: LABFH-72CBI-Y16CZ-BX56W-VTV5K-A8Y6Z

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.