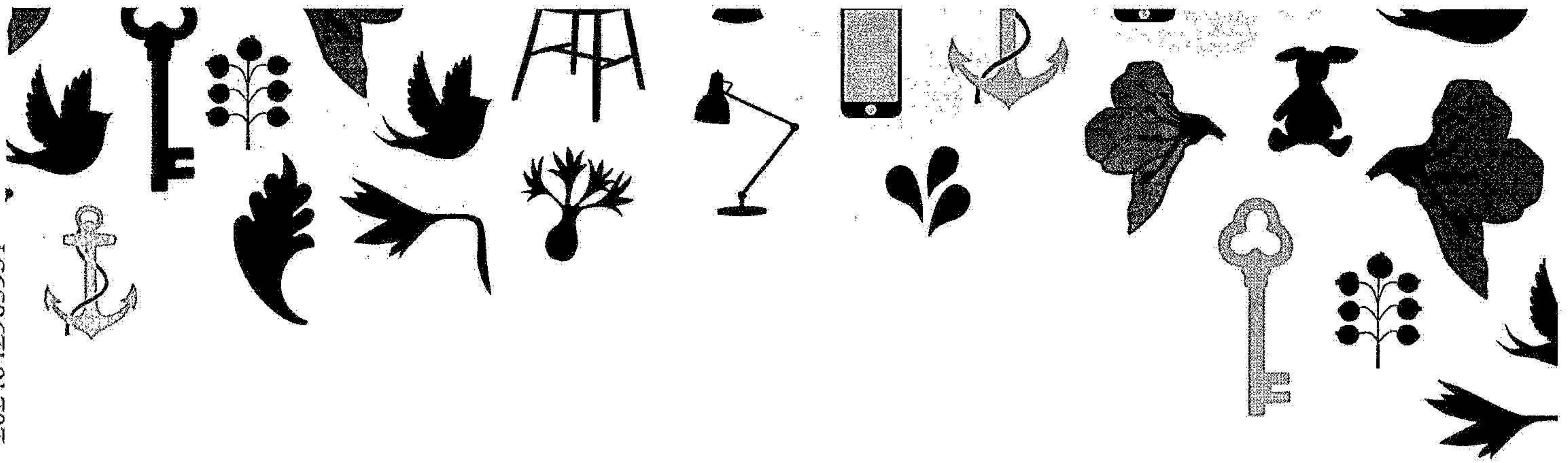


2024042905951



# Årsredovisning AB Karlskronahem 2023

Datum: 2024-04-23

**Rasmus Rasmussen**  
VD

AB Karlskronahem  
Box 554  
Norra Smedjegatan 12  
371 23 Karlskrona

AB Karlskronahem  
Räkenskapsår 2023-01-01—2023-12-31

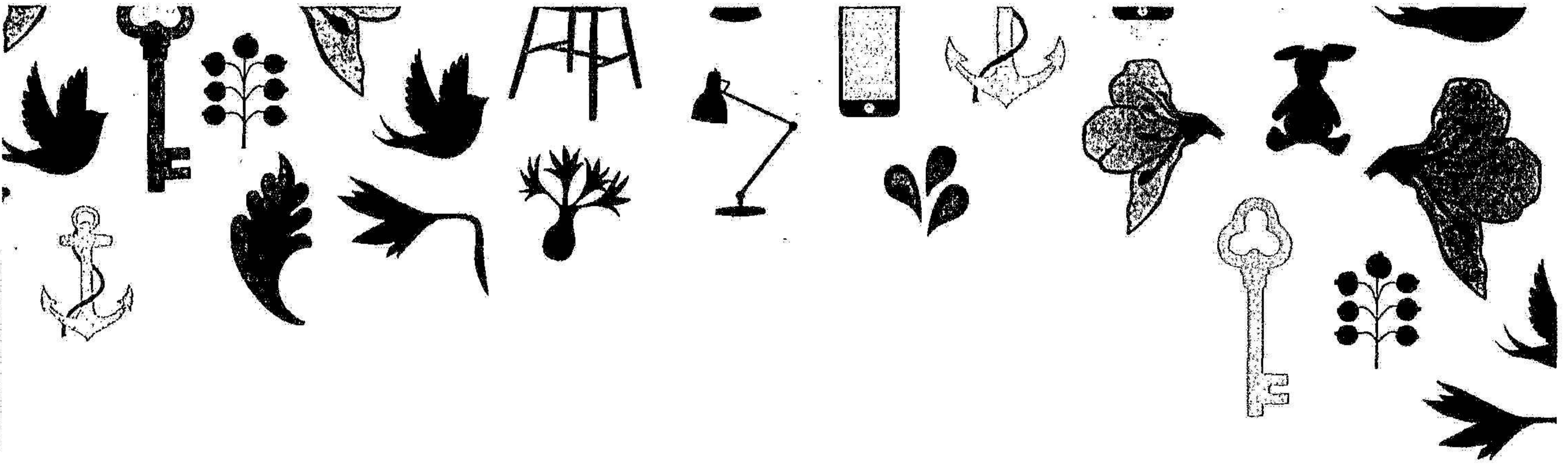
Undertecknad ordförande i AB Karlskronahem intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 3 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalet.

Karlskrona 2024-04-24

**Christopher Larsson**  
Ordförande

**KARLSKRONAHEM**

2024042905954



# Årsredovisning AB Karlskronahem 2023

Datum: 2024-02-19

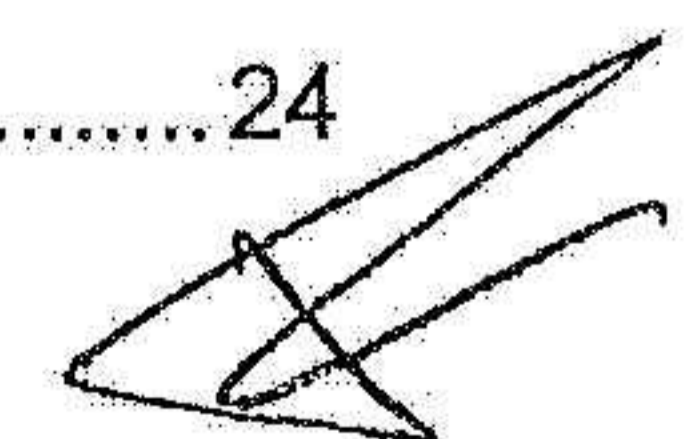
**Rasmus Rasmussen**  
VD

AB Karlskronahem  
Box 554  
Norra Smedjegatan 12  
371 23 Karlskrona

KARLSKRONAHEM

# Innehåll

Årsredovisning AB Karlskronahem 2023 .....	1
Inledning .....	3
Året i korthet .....	3
Ägarförhållanden .....	3
Uppdrag .....	4
Affärs- och verksamhetsidé .....	4
Förvaltningsberättelse .....	4
Ekonomisk hållbarhet .....	4
Mål och resultat ekonomisk hållbarhet/affärsmässighet .....	4
Resultatöversikt .....	5
Värdering av fastigheter .....	5
Investeringar .....	6
Finansiella riktlinjer .....	6
Uthyrning .....	7
Ekologisk hållbarhet .....	8
Mål och resultat ekologisk hållbarhet .....	8
Arbete för ekologisk hållbarhet .....	9
Social hållbarhet .....	11
Mål och resultat social hållbarhet .....	11
Arbete för social hållbarhet .....	12
Förväntad framtida utveckling .....	16
Nyckeltal och statistik – jämförelse över år .....	17
Förändring i eget kapital .....	18
Förslag till resultatdisposition .....	19
Resultaträkning .....	20
Balansräkning – tillgångar .....	21
Balansräkning – skulder och eget kapital .....	22
Kassaflödesanalys .....	23
Notförteckning .....	24





## Inledning

I årsbokslutet för 2023 ges en sammanställning av Karlskronahems verksamhet och resultat samt en överblick av framtida utveckling.

## Året i korthet

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 byggnation 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 rekrytering av ny vd.

## 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. På företaget var under året 44 personer anställda fördelat på fyra avdelningar och två kontor.



## Uppdrag

Karlskronahem arbetar för att erbjuda ett bra boende för alla som vill bo i Karlskrona. Bolaget är en del av Sveriges Allmännyttan och har som uppdrag att med ett socialt ansvar erbjuda hållbara och prisvärda hyresbostäder för alla.

Uppdraget innebär att ta hand om hyresgäster och fastigheter på ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart sätt.

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

## Affärs- och verksamhetsidé

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"

## Förvaltningsberättelse

### Ekonomisk hållbarhet

Definition för ekonomisk hållbarhet 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%	31,0 %
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 förbrukningen 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 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 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. Nybyggnadsprojektet 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 motsvarande 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 är alltför schablonartad vilket inte ger korrekta värden för många av våra nybyggda fastigheter. Vi har därför valt att hädanefter låta ett 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 samt att den genomsnittliga räntebindningstiden inte får understiga 1,5 år. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningstiden 2 år och 1 månader.

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 samt att den genomsnittliga kapitalbindningstiden inte får 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 %.

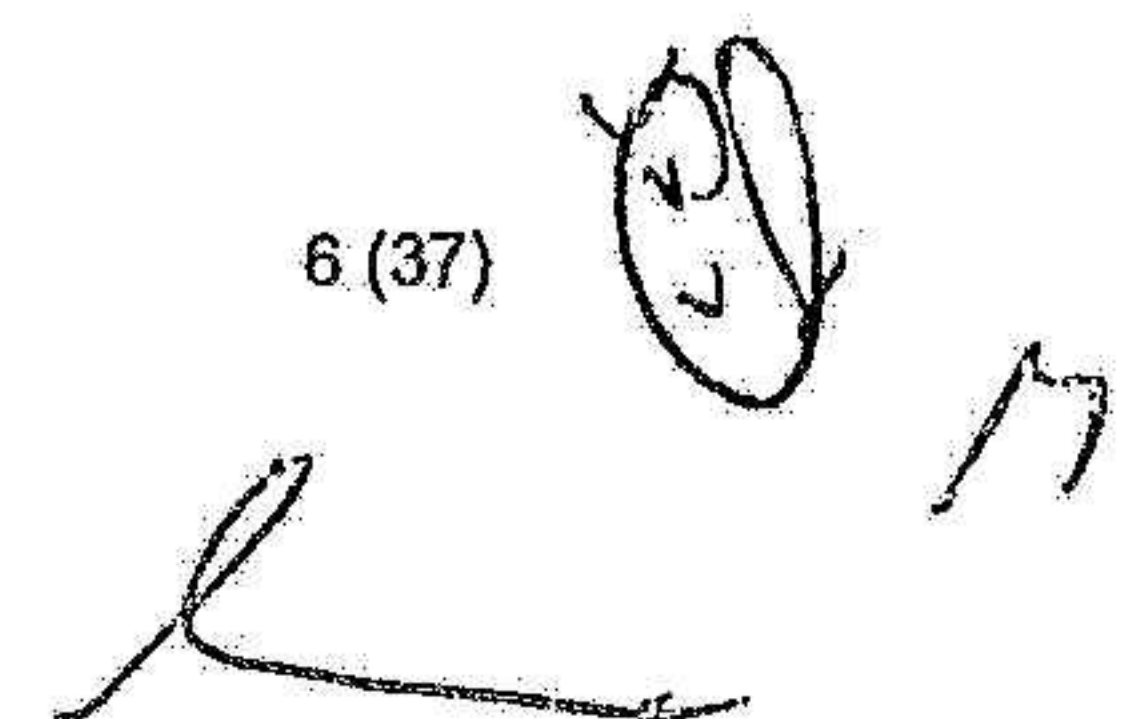
De färdigställda fastigheterna var vid årsskiftet bokförda till 5 880 kr/kvm och nettobelåningsgraden var 73,3 %. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 29 tkr och utnyttjad checkkredit till 25,1 Mkr. Nyupplåning motsvarande 138 Mkr har skett under året.

## 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. Hyresbortfallet beror delvis på den omfattande stamreovering som pågår men också på att lägenheter ställs i samband med reovering.

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

## Studentboende

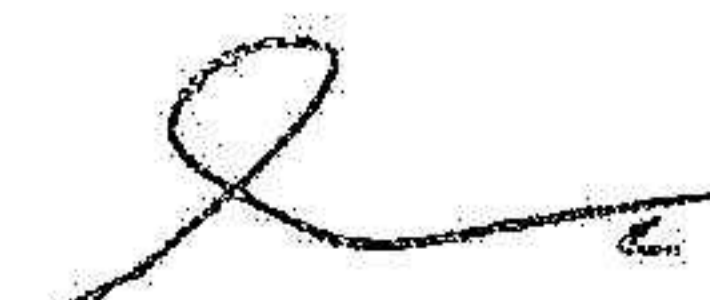
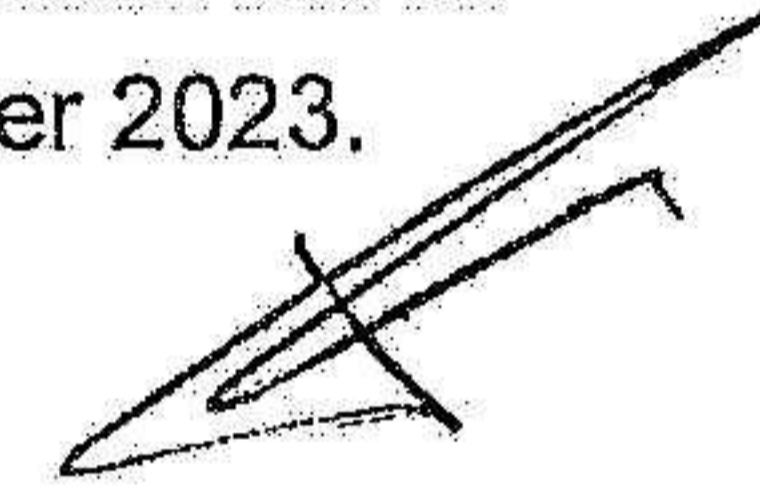
Studentmarknaden upplevs stabil och bolagets kundgrupp består av studenter från Sverige likväl som internationella studenter. Nyproduktionen Nordström, med inflytt sommaren 2023, har väl mött efterfrågan från målgruppen studenter och positivt förstärkt Karlskronahem studentportfölj.

Under året har administration 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 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 vattens, 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	Mål 2023	Resultat 2023
Minskning av energiförbrukning*	-3,8%	-2,5 % jmf föregående år	0,9%
Minskning av vattenförbrukning**	-5,8%	-2 % jmf föregående år	-1,4%

\* Energiförbrukning beräknas per m<sup>2</sup> yta.

\*\* Vattenförbrukning beräknas per m<sup>2</sup> 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 bidrog till lägre förbrukning av energi under 2022.

Förbrukning 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

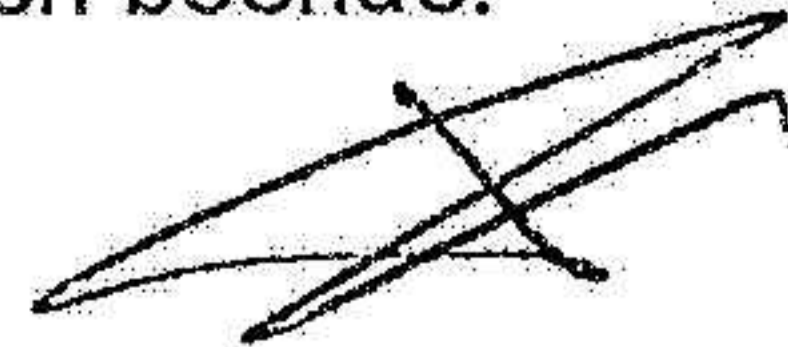
Karlskronahem deltar i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ med målet att de allmännyttiga bostadsföretagen är fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen minskar med 30 %.

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/m<sup>2</sup> till 100kWh/m<sup>2</sup> under perioden 2007 till 2030. Karlskronahem resultat för 2023 är 114,3 kWh/m<sup>2</sup>, i jämförelse med Klimatinitiativets mål på 113 kWh/m<sup>2</sup>.

### Utmaningar inom miljö och klimat

Att bekämpa klimatförändringar och bevara vattens-, 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 energipriser som är nära 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 skillnad är snålspolande kranar, LED-belysning och närvarostyrd belysning i trapphus och allmänna utrymmen.

### Hållbar byggnation

2021 lanserade Energisamverkan Blekinge "Manual för hållbart byggande" och manualen används som stöd i bolagets planering av 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 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 temperaturer 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 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**

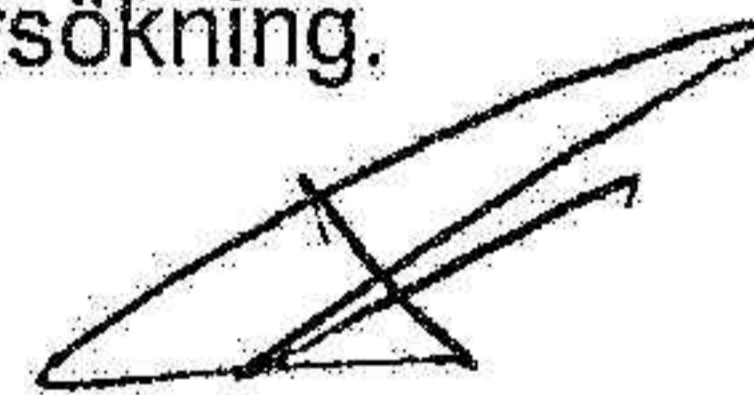
Stor del av bolagets underhåll och skötsel sköts av kontrakterade entreprenörer där miljökrav och miljömål förs in i upphandlingen. Utsläppskrav på entreprenörens fordonspark ingår i de flesta avtal.

**Laddstolpar**

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

**Miljörum**

Under 2023 driftsattes ytterligare fyra nya miljörum som 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	Mål 2023	Resultat 2023
*NKI - **Serviceindex	79,0%	Förbättring jmf tidigare år	78,3 %
NKI - Trygghetsindex	75,5%	Förbättring jmf tidigare år	76,0 %
NKI - ***Produktindex	75,7%	Förbättring jmf tidigare år	75,5 %
Produktion hyresrätter	5 lgh 0,1%	2% av bostads- bestånd	173 lgh

### \*Nöjd-Kund Index (NKI)

Mätningen avser alla hyresgäster, dock ej studenter, och visar andel som svarat att man är nöjd eller mycket nöjd med den service och produkt som Karlskronahem levererar.

### \*\*Serviceindex (inkluderar Trygghetsindex)

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

### \*\*\*Produktindex

- Lägenheten / Lokalen
- Allmänna utrymmen
- Utemiljön

## 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 sophanteringen fungerar"

### Resultat nyproduktion hyresrätter

#### Nordström

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

#### Barken

Byggnation 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 i samarbete med IFK Karlskrona och En Frisk Generation.

#### Skräpplockardag

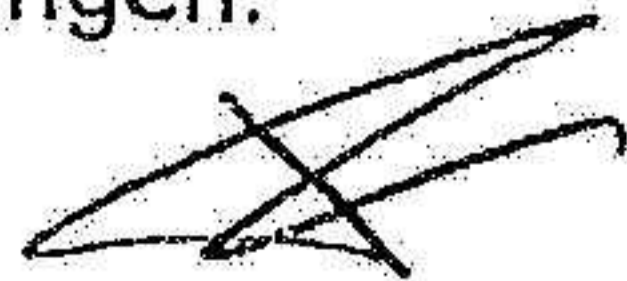
I oktober genomfördes en skräpplockardag i Kungsmarken tillsammans med Sunnadalskolan och Victoriahem med målet att öka kunskapen om nedskräpning, återvinning och konsumtion.

#### 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 förbättringsarbete som påbörjades 2020 löper vidare med fortsatt digitalisering och fokus på ledarskap, medarbetarskap och affärsmässighet. En konferens för 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 chefer 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.

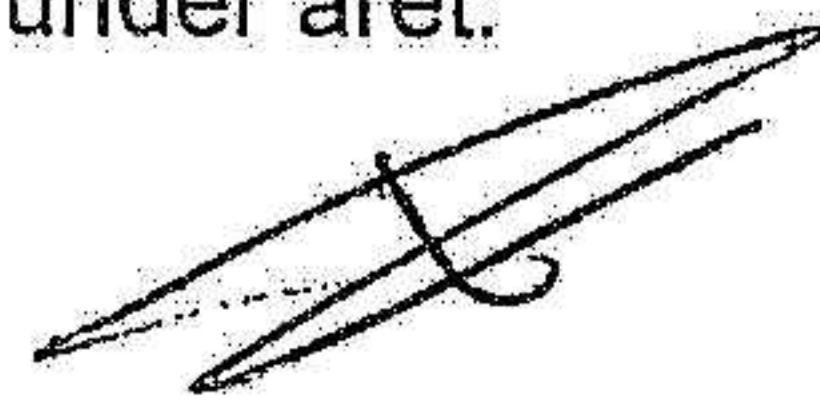
Nyckeltal för jämställdhet	Utfall 2023	Utfall 2022	Utfall 2021	Utfall 2020	Utfall 2019
Könsfördelning samtliga anställda					
Kvinnor	47 %	47%	46%	45%	46 %
Män	53 %	53%	54%	55%	54 %
Könsfördelning styrelse och ledningsgrupp					
Kvinnor	45 %	42%	42 %	50 %	50 %
Män	55 %	58%	58 %	50 %	50 %
Åldersspridning 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 underhållsinsatser 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 ombyggnation 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

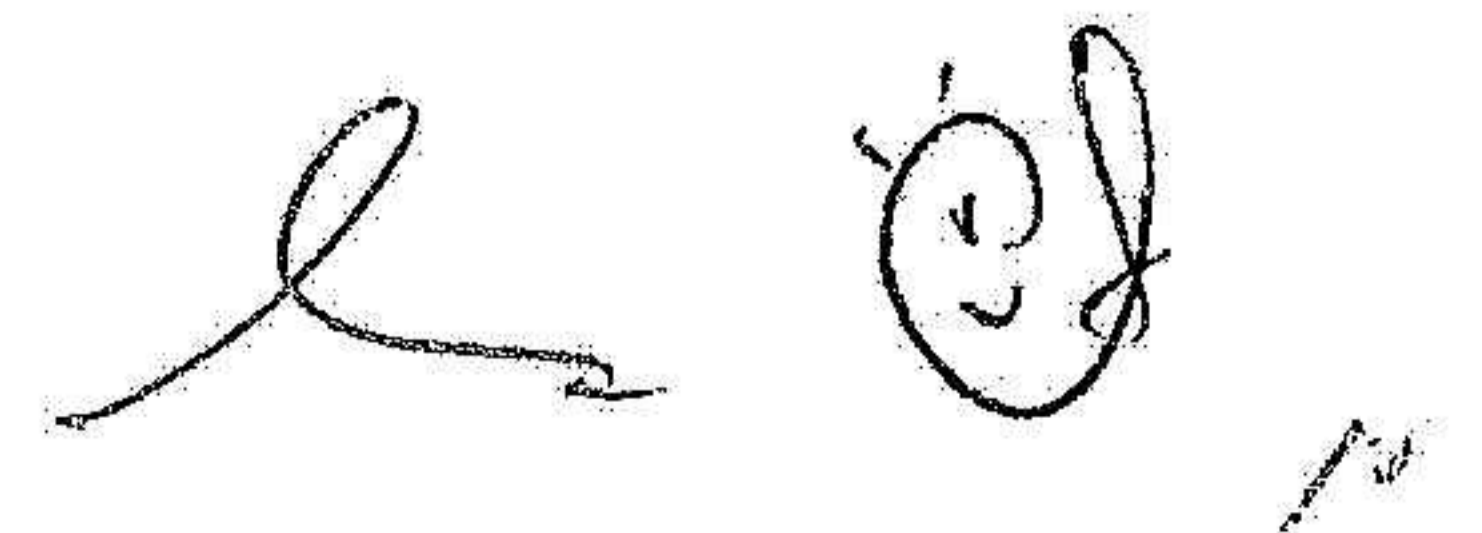
Nytt digitalt låssystem på Kummelvägen 4/Bellevuevägen 1.

Stamrenovering Kungsmarksvägen

Under 2023 har ett 50-tal lägenheter renoverats och hyresgästerna är tillbakaflyttade. Stamrenoveringen på Kungsmarksvägen 7-39 påbörjades under 2019 och beräknas klart till 2027 och omfattar takbyte, stambyte och renovering 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 prägla det kommande året genom ett nytt ledarskap- och medarbetarskap samt en ny gemensam väg framåt.

### Ekonomisk hållbarhet

Trots lågkonjunktur står sig regionen stark tack vare lokala företag inom det marintekniska området. Här finns kommande behov av 5 000 nya 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.

### Ekologisk hållbarhet

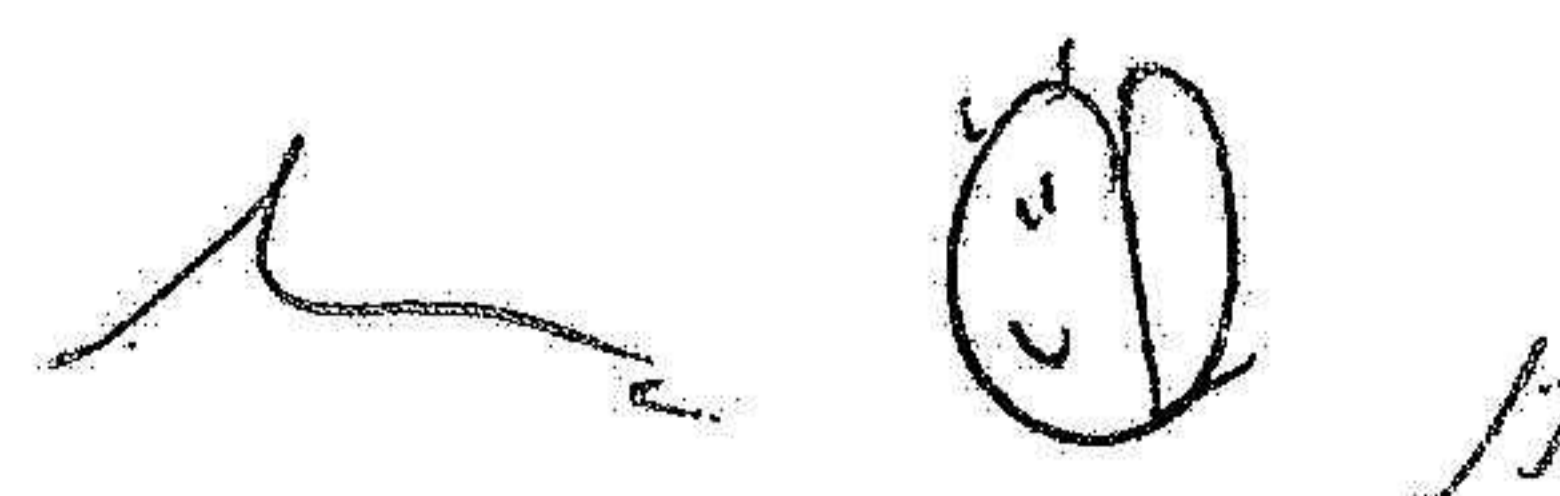

Inom hållbarhetsområdet ses en allt högre kravställning kring bostadsbolagens klimatarbete vilket måste beaktas inom likväl löpande förvaltning som nyproduktion. Här kan Karlskronahem arbeta med dels den egna klimatpåverkan, dels insatser för hur man gör det enklare för hyresgästen att leva mer hållbart.

Klimatförändringar i form av extremväder och förhöjda vattennivåer innebär också utmaningar för befintligt bestånd såväl som för framtida nyproduktion.

### Social hållbarhet

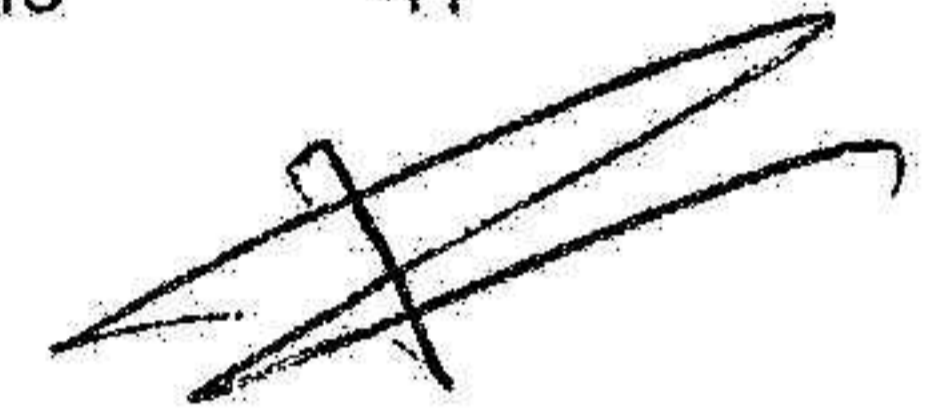
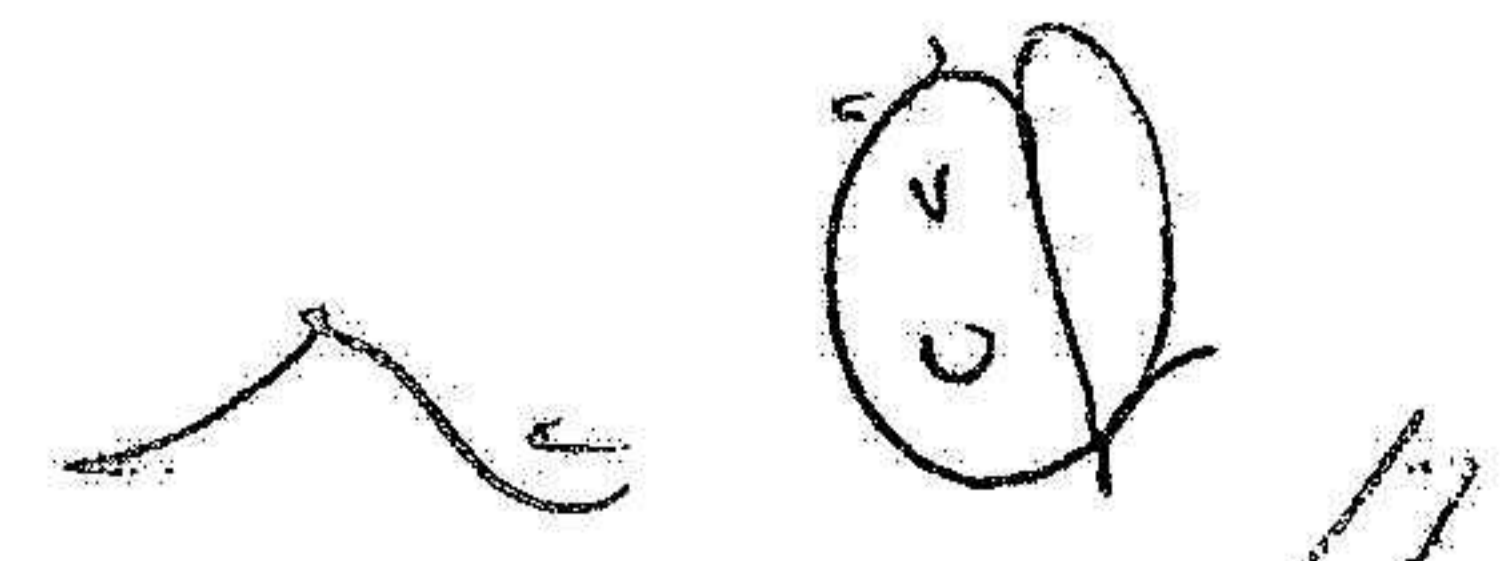
Bosociala frågor med fokus på trygghet och integration är en del av bolagets uppdrag och viktigt för att skapa trygga och attraktiva områden. Segregation och våld i det offentliga rummet påverkar trygghet och tillit och är utmaningar som bolaget måste arbeta med långsiktigt och i samverkan med andra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



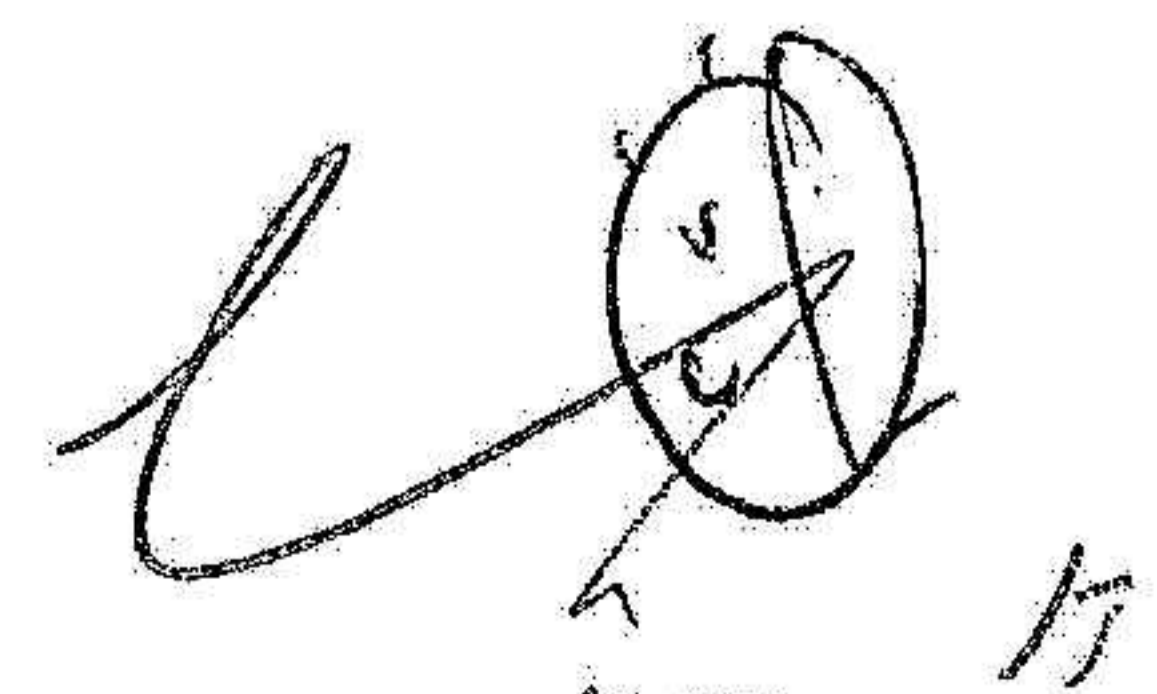
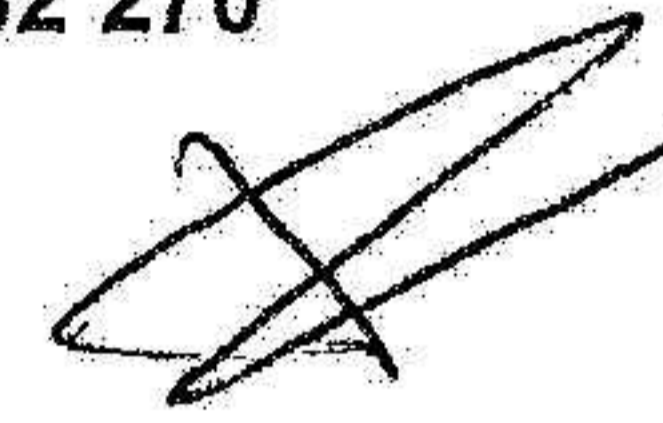
## Nyckeltal och statistik – jämförelse över år

Nyckeltal	2023	Sveriges Allmän- nytta		2021	2020	2019	2018
		2022	2022				
<b>För lönsamhet</b>							
Direktavkastning på bokfört värde %	5,6	5,0	6,1	6,1	5,4	5,1	5,3
<b>För riskbedömning</b>							
Vakansgrad bostäder %	3,4	2,4	1,3	2,1	1,5	1,7	2,2
<b>För kapital och finansiering</b>							
Redovisad soliditet %	31,0	32,2	34,0	35,4	34,2	34,2	19,9
Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	5 880	5 568	7 367	5 432	5 498	5 784	5 637
Belåningsgrad fastigheter, %	73	71	63	58	61	59	59
Investeringar, Mkr	155	197	-	152	108	125	105
Snittränta, %	2,17	1,57	1,2	0,83	1,04	1,19	1,41
<b>För operativt resultat</b>							
Driftnetto, kr/kvm	486	434	449	331	298	265	216
Hyror bostäder kr/kvm	1 266	1 184	1 206	1 170	1 129	1 042	1 022
Underhållskostnader, kr/kvm	186	226	152	191	249	184	192
Medeltal anställda	44	45	-	46	47	46	41

## Förändring i eget kapital

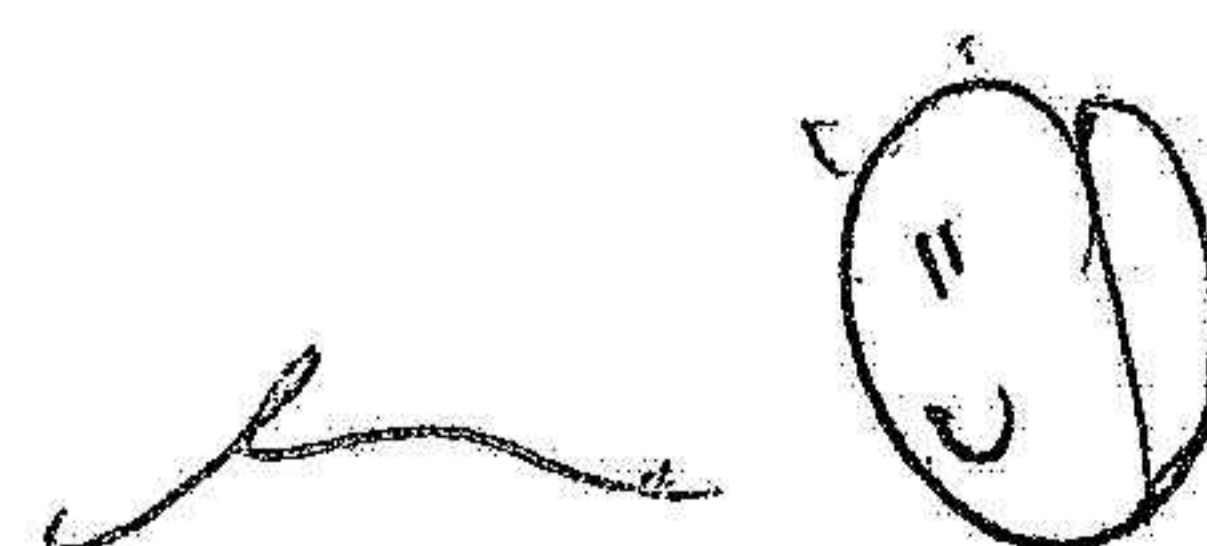
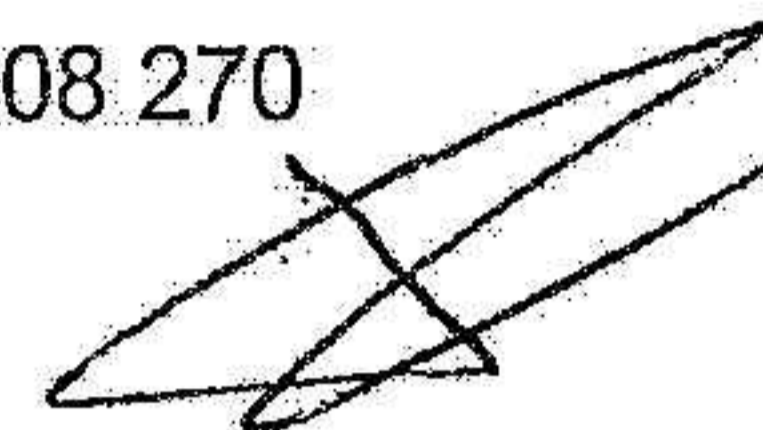
2023-12-31 Tkr	Bundet kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapita	Reservfond	Bal.res inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	140 000	28 000	510 280	678 280
Justerad IB	140 000	28 000	510 280	678 280
Årets resultat			7 991	7 991
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning			-4 000	-4 000
<b>Vid årets utgång</b>	<b>140 000</b>	<b>28 000</b>	<b>514 270</b>	<b>682 270</b>



# Förslag till resultatdisposition

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

Balanserade vinstmedel	506 280
jämte årets resultat	<u>7 991</u>
	514 270
disponeras så att:	
till ägaren utdelas	6 000
i ny räkning balanseras	508 270



# Resultaträkning

Belopp i tkr

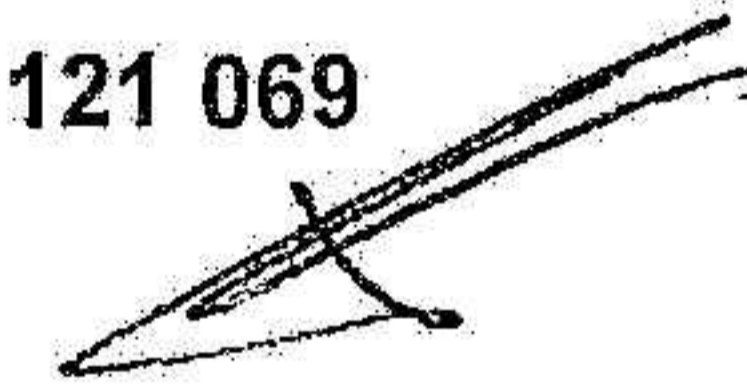
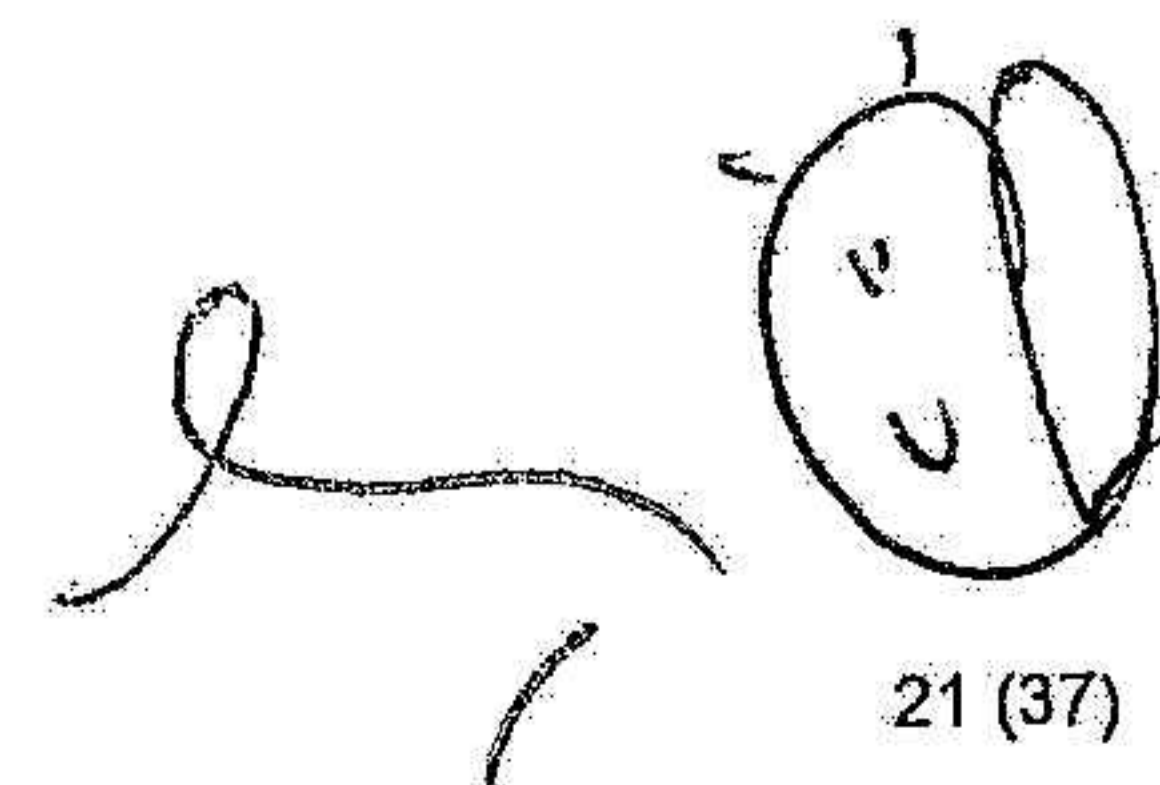
	Not	2023	2022
	1,2		
Nettoomsättning:			
Hysesintäkter	3	380 126	357 112
Övriga förvaltningsintäkter	4	18 256	5 474
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>398 382</b>	<b>362 586</b>
Fastighetskostnader:			
Driftkostnader	9	-200 788	-172 239
Underhållskostnader	10	-34 582	-46 264
Fastighetsskatt		-6 855	-6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

# Balansräkning – tillgångar

Belopp i tkr

## TILLGÅNGAR

	Not	2023	2022
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar		986	0
<b>Summa immateriella anläggnings- tillgångar</b>		<b>986</b>	<b>0</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar:</b>			
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
<b>Summa materiella anläggnings- tillgångar</b>		<b>2 190 172</b>	<b>2 102 163</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar:</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	5	5
<b>Summa finansiella anläggnings- tillgångar</b>		<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 191 163</b>	<b>2 102 168</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager	20	238	244
<b>Summa varulager</b>		<b>238</b>	<b>244</b>
<b>Kortfristiga fordringar:</b>			
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
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>22 054</b>	<b>18 628</b>
Kassa och bank	23	29	29
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>22 321</b>	<b>18 901</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 213 484</b>	<b>2 121 069</b>

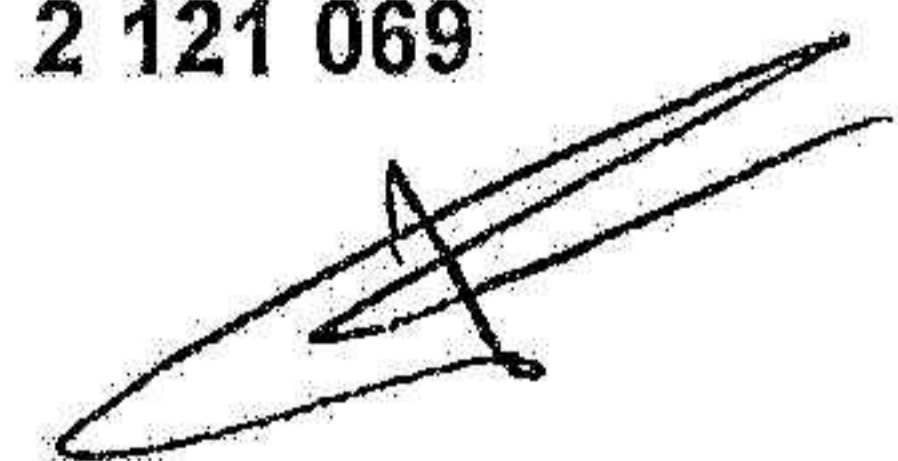



# Balansräkning – skulder och eget kapital

Belopp i tkr

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

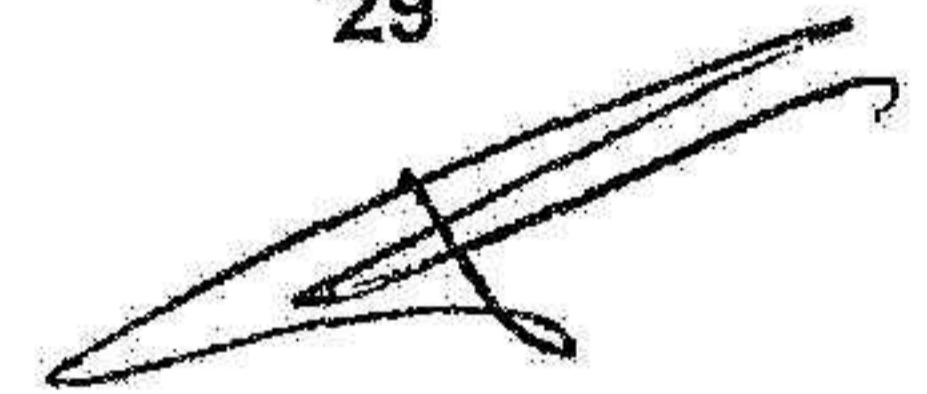
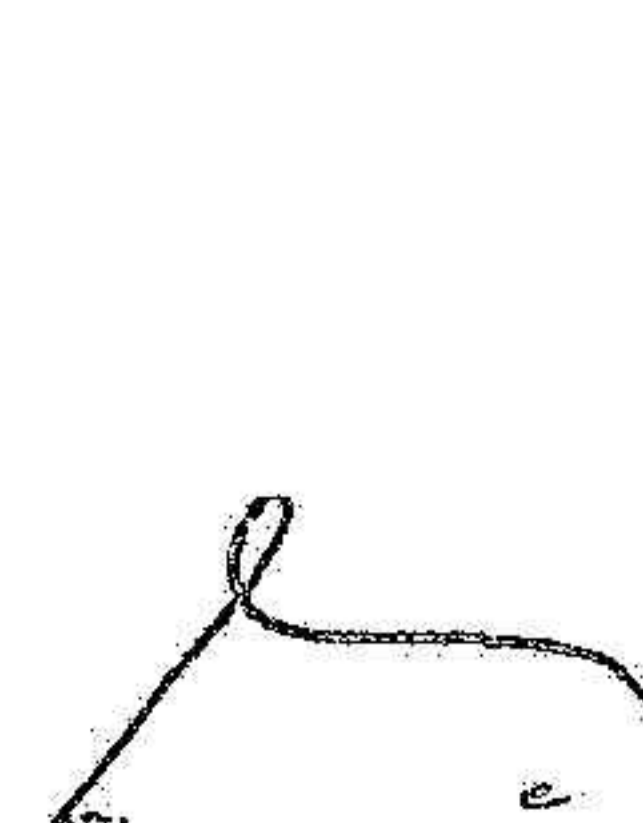

	Not	2023	2022
<b>Bundet eget kapital</b>	24		
Aktiekapital		140 000	140 000
Reservfond		28 000	28 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>168 000</b>	<b>168 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		506 280	502 007
Årets resultat		7 991	8 273
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>514 270</b>	<b>510 280</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>682 270</b>	<b>678 280</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	25	20 778	22 178
		<b>20 778</b>	<b>22 178</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	26	4 791	4 609
		<b>4 791</b>	<b>4 609</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	27,28		
Skulder till koncernföretag		1 386 300	1 248 600
Övriga långfristiga skulder		10 146	10 146
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 396 446</b>	<b>1 258 746</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>109 198</b>	<b>157 256</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 213 484</b>	<b>2 121 069</b>




# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>69 309</b>	<b>66 814</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	6	-41
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-3 426	-11 115
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-48 059	22 455
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>17 830</b>	<b>78 113</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringsbidrag		0
Förvärv av anläggningstillgångar	-151 530	-197 400
Försäljning av anläggningstillgångar		3 293
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-151 530</b>	<b>-194 107</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	137 700	120 000
Utbetald utdelning	-4 000	-4 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>133 700</b>	<b>116 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
Likvida medel vid årets början	29	23
Likvida medel vid årets slut	29	29

# Notförteckning

Belopp i tkr  
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.

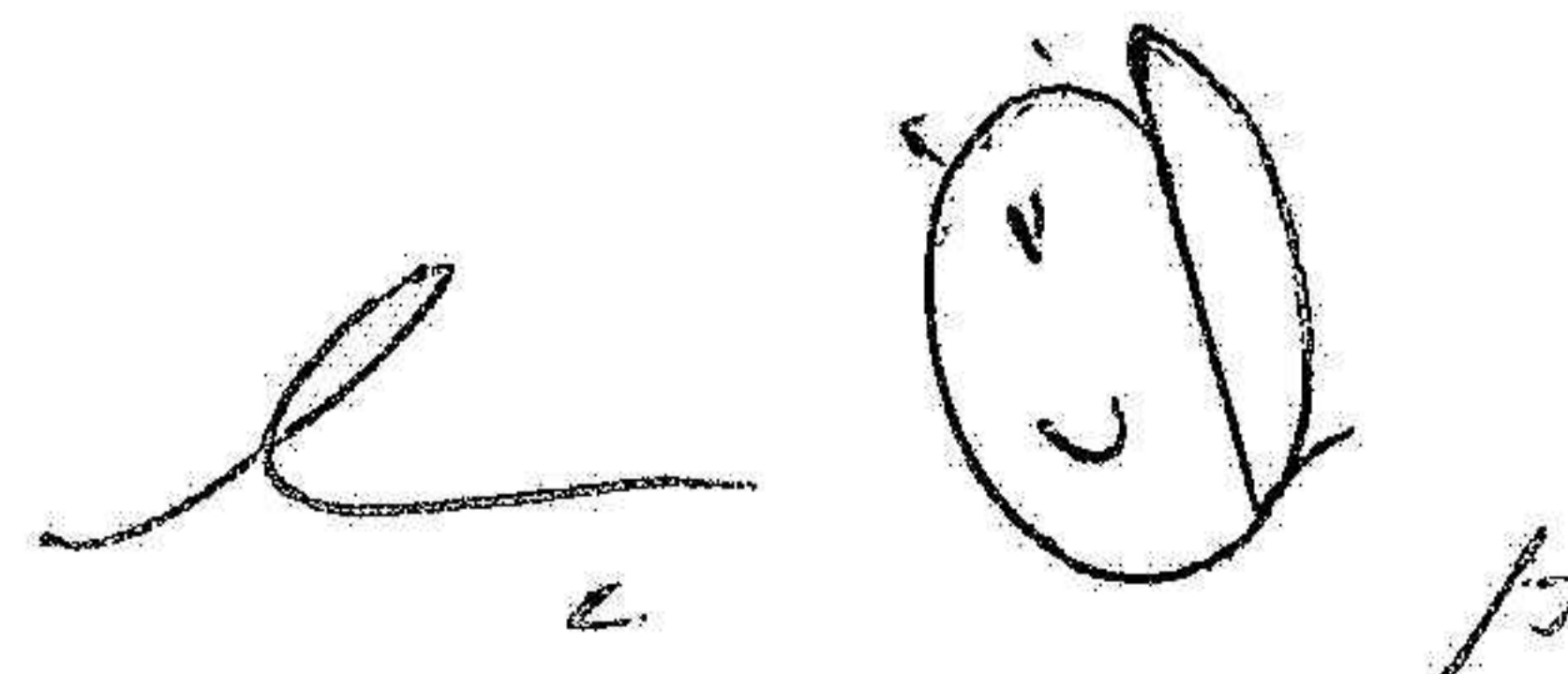
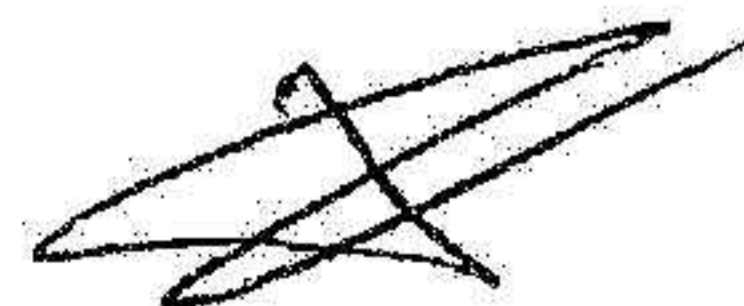
När en betydande komponent i anläggningstillgången byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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
EI	40 år
Fasad	80 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Styr och övervakning	25 år
Restpost	30 år
Maskiner och inventarier	5 år
Markanläggningar	20 år

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Samtliga fastigheter betraktas som förvaltningsfastigheter och särredovisas med not med upplysning om bokfört värde och verkligt värde, som baserats på marknadsvärde. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn taget till av-, ned och uppskrivningar efter anskaffningen.

### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp i komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjanderperioder.

### Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppstår.

### Nedskrivningsprövning av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt, fastighet för fastighet.

### Leasingavtal- företaget som leasegivare

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

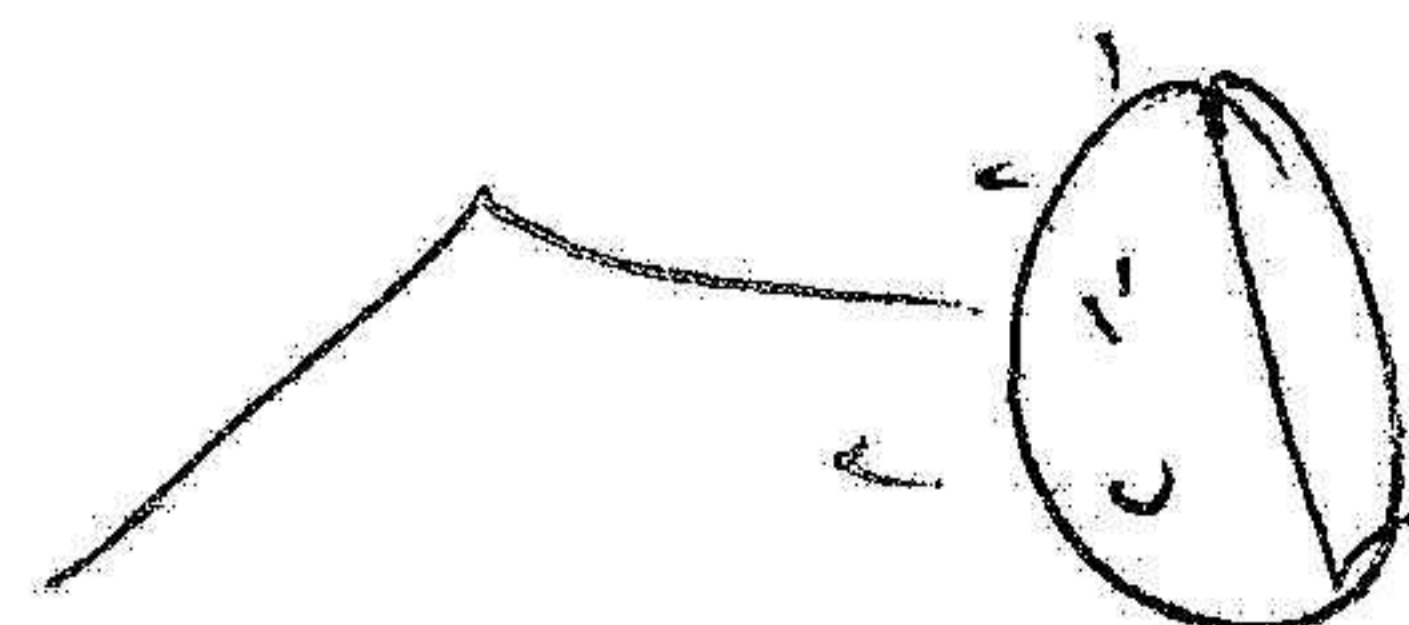
### Leasingavtal- företaget som leasetagare

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Se vidare not 33 och 34.

### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

**Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller för balansdagen.

**Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjuten skatt beräknas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Bolaget har beräknat redovisad uppskjuten skatteskuld till skattesatsen 20,6 %.

**Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar i form av löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Ersättningar redovisas i takt med intjänandet.

**Ersättning till anställda efter avslutad anställning, pensioner**

I företaget finns avgiftsbestämda pensionsplaner och företaget omfattas av avtalen för ITP samt SAF-LO.

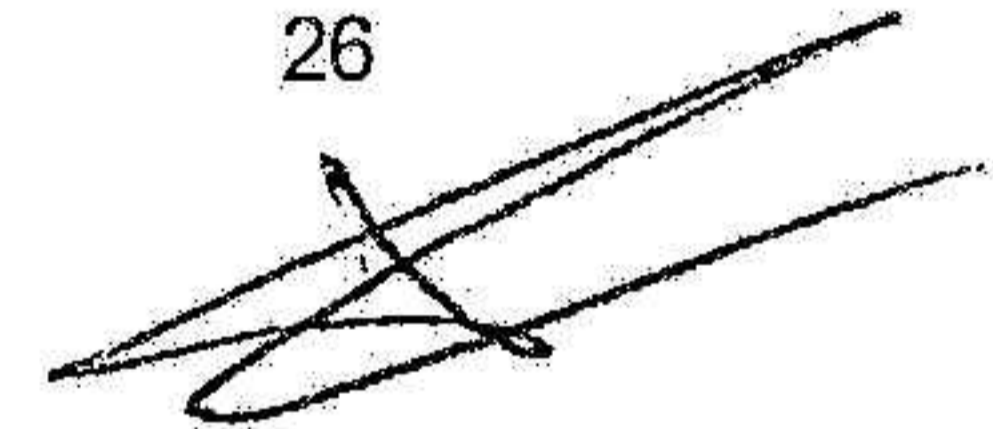
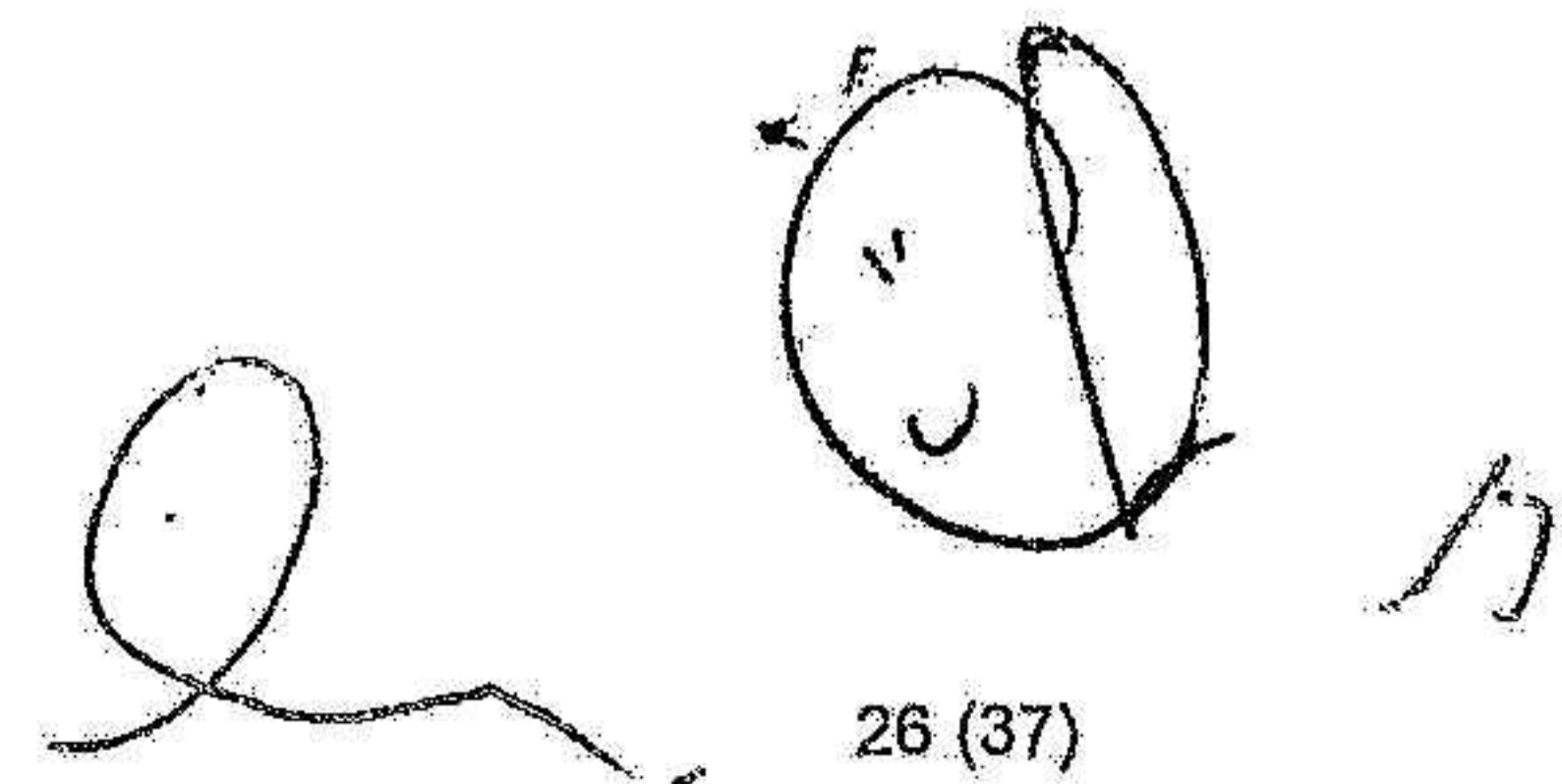
Företaget betalar fastställda avgifter och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med när premierna inbetalas.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar förändringar i företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden.

**Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag %**

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

## Not 3 Hyresintäkter

	Totalhyra		Hyresbortfall		Netto	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
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
<b>Summa</b>	<b>392 806</b>	<b>367 316</b>	<b>-11 716</b>	<b>-8 720</b>	<b>381 091</b>	<b>358 596</b>

Transport hyror bostäder 381 091 358 596

Därutöver avseende bostäder:

	2023-12-31	2022-12-31
Kvarboenderabatt	-27	-12
Övriga rabatter	-938	-1 471
<b>Summa nettohyror för bostäder</b>	<b>-965</b>	<b>-1 483</b>

**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
<b>Summa</b>	<b>18 256</b>	<b>5 474</b>

## Not 5 Personal

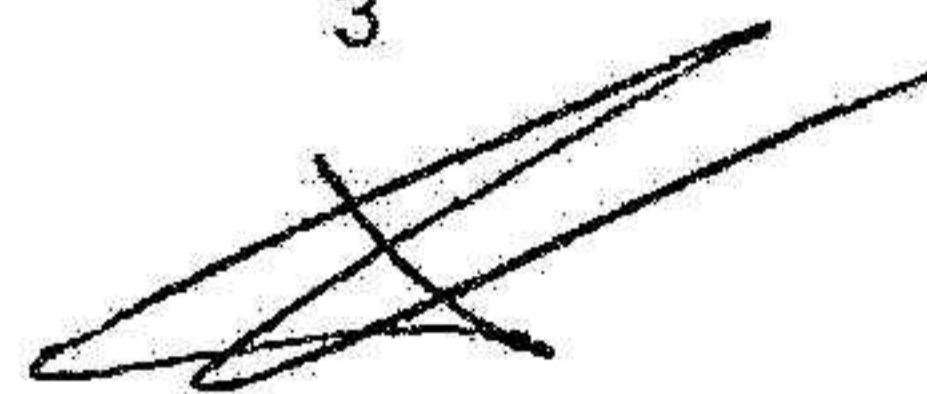
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Medelantalet anställda har varit:</b>		
Kvinnor	21	21
Män	23	24

Fördelningen mellan män och kvinnor i företagsstyrelse:

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%
<b>Totalt:</b>		
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		2022-12-31	
	Löner och andra ers	Sociala kostn	Löner och andra ers	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 varav VD		1 566 268		1 948 328

#### 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
<b>KPMG</b>		
Revision	111	103
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	60	126
Skatterådgivning	39	92
Andra uppdrag	36	30
	<b>246</b>	<b>351</b>

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Not 9 Driftkostnader**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
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 och bredband	3 280	2 150
<b>Summa</b>	<b>200 788</b>	<b>172 239</b>

**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**

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

Komponentredovisning används med en beräknad nyttjandeperiod per komponent och beroende på fastighet.

Avskrivningarna och utrangering är fördelade på funktioner enligt följande:


	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övrigt fastighetskostnader	62 516	59 886
<b>Summa</b>	<b>62 516</b>	<b>59 886</b>

**Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ränteintäkter från hyres-avgifts- och kundfordringar	136	128
Ränteintäkter övriga	1	0
<b>Summa</b>	<b>137</b>	<b>128</b>

**Not 13 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Räntekostnader, Karlskrona kommun	28 755	15 068
Internbanksavgift, Karlskrona kommun	6 450	5 206
Räntekostnader övriga	-7	16,57
<b>Summa</b>	<b>35 198</b>	<b>20 290</b>




## Not 14 Bokslutsdispositioner

	2023-12-31	2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-1 400	-1 160
<b>Summa</b>	<b>-1 400</b>	<b>-1 160</b>

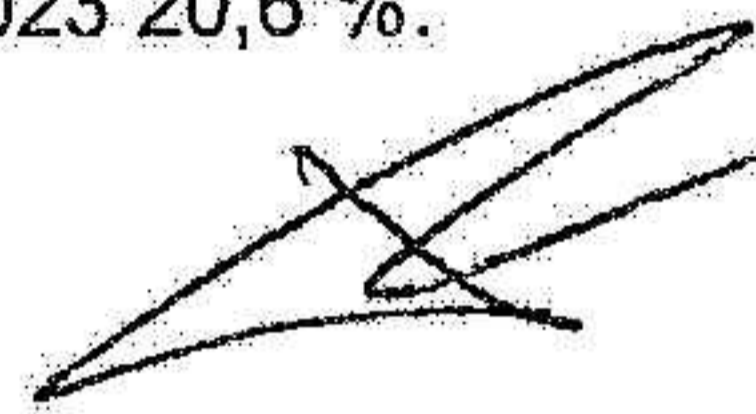
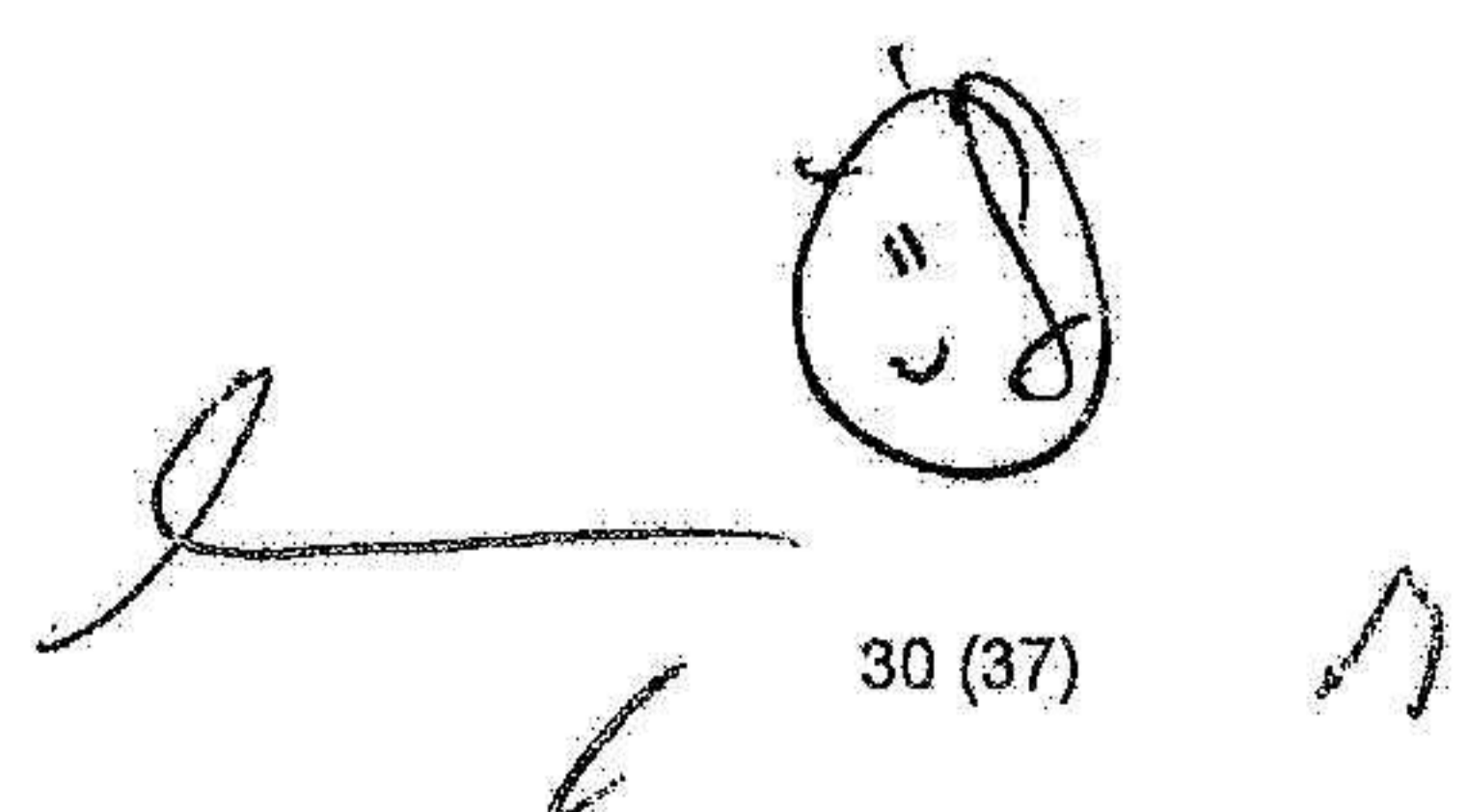
## Not 15 Skatt på årets resultat, övriga skatter

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

## Avstämning effektiv skattesats

	2023-12-31	2022-12-31
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %)	-2 114	-1 951
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-61	-44
Skatteeffekt av 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
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras	-614	
Övriga poster		0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-2 271</b>	<b>-1 196</b>
 Redovisad effektiv skattesats	 22,13%	 12,63%

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

## Not 16 Materiella anläggningstillgångar

## Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 811 268	2 708 393
Ayfttringar		
Utrangering	-331	
Omklassificeringar	182 968	102 875
Vid årets slut	2 993 905	2 811 268
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
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
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	2 255	2 255
Vid årets slut	2 255	2 255
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 372	-5 372
Vid årets slut	-5 372	-5 372
<b>Redovisat värde vid året slut</b>	<b>1 771 392</b>	<b>1 650 761</b>

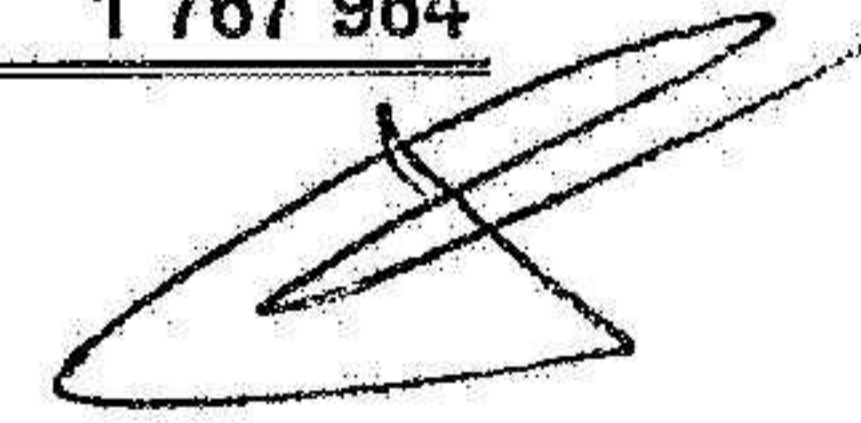
Inga offentliga bidrag från Boverket erhöles under 2023.

## Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	6 072	6 072
Anskaffningar		
Vid årets slut	6 072	6 072
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-3 775	-3 534
Årets avskrivningar	-107	-241
Vid årets slut	-3 882	-3 775
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 190</b>	<b>2 297</b>

## Mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	114 906	114 906
Anskaffningar	2 200	
Försäljningar		
Vid årets slut	117 106	114 906
<b>Redovisat värde vid året slut</b>	<b>117 106</b>	<b>114 906</b>
<b>Summa Byggnader, markanl. och mark</b>	<b>1 890 687</b>	<b>1 767 964</b>



## Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
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 Datchas 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 hyreskontraktinformation, 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
<b>Summa</b>	<b>3 496 384</b>	<b>3 368 905</b>

## Not 17 Inventarier och maskiner

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	28 716	28 716
Anskaffningar	311	0
Vid årets slut	29 027	28 716
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-28 627	-28 562
Årets avskrivningar	-90	-65
Vid årets slut	-28 717	-28 627
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>310</b>	<b>89</b>

## Not 18 Pågående ny- och ombyggnader

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
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
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>299 175</b>	<b>334 110</b>

**Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Gransamverkan Stumholmen ek. för. 25 andelar å 200 kr/st	5	5

**Not 20 Varulager**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Varulaget redovisat till nettoförsäljningsvärde	238	244
Varulaget redovisat till anskaffningsvärde	238	244
Skillnadsbelopp	-	-

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

**Not 21 Fordringar hos koncernföretag**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Karlskrona kommun	1 906	676
Koncernbolag	0	5
<b>Summa</b>	<b>1 906</b>	<b>682</b>

**Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Försäkringar	4 178	3 433
Övriga interimfordringar	1 966	1 704
<b>Summa</b>	<b>6 144</b>	<b>5 137</b>

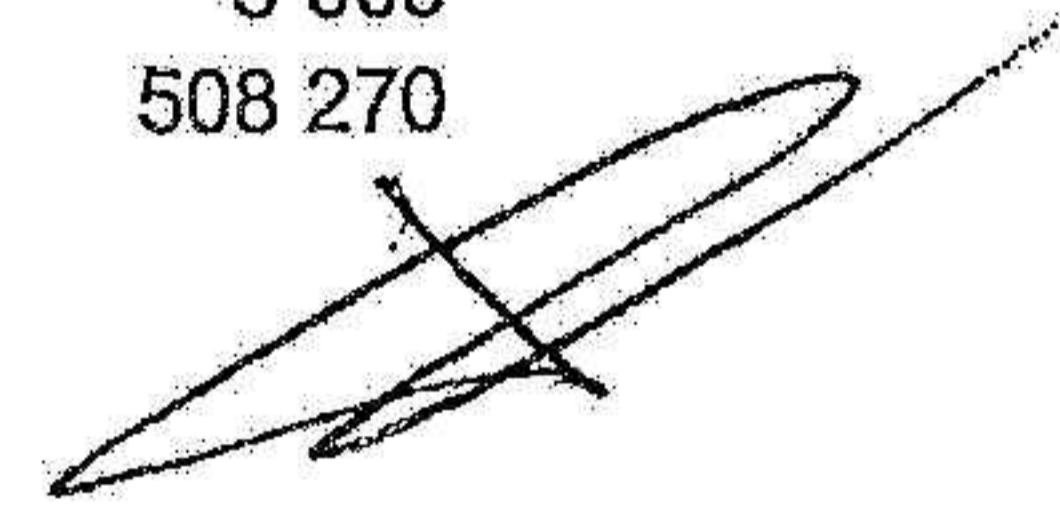
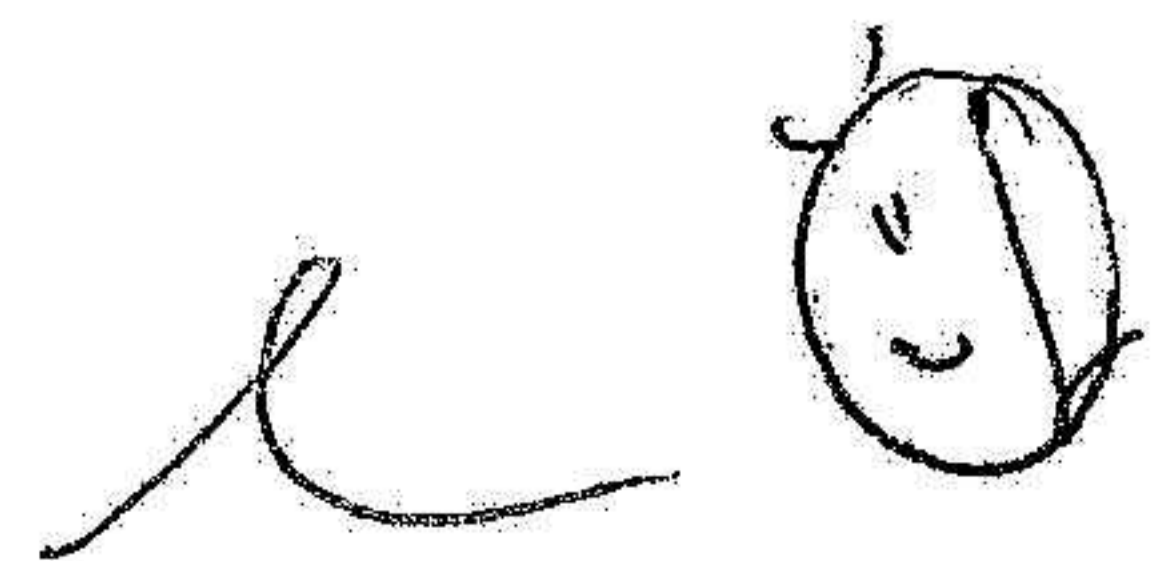
**Not 23 Kassa och bank**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Beviljad kreditlimit	120 000	120 000
Outnyttjad del	-94 881	-56 186
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>25 119</b>	<b>63 814</b>

**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	
<b>Summa</b>	<b>20 778</b>	<b>22 178</b>

## 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
<b>Summa</b>	<b>1 396 446</b>	<b>1 258 746</b>

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
<b>Ränteswappar</b>		
Nominellt belopp (tkr)	110 000	210 000
Marknadsvärde vid årsskiftet (tkr)	1 287	2 988
Antal, st	2	3

Löptid:			
	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 månad.

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

**Not 29 Skulder till koncernföretag**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Karlskrona kommun	13 740	9 125
Koncernbolag	10 682	17 935
Räddningstjänsten i Ö Blekinge	26	39
<b>Summa</b>	<b>24 448</b>	<b>27 099</b>

**Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
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
<b>Summa</b>	<b>28 744</b>	<b>27 783</b>

**Not 31 Ställda säkerheter. Inteckningar i fastigheter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
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**

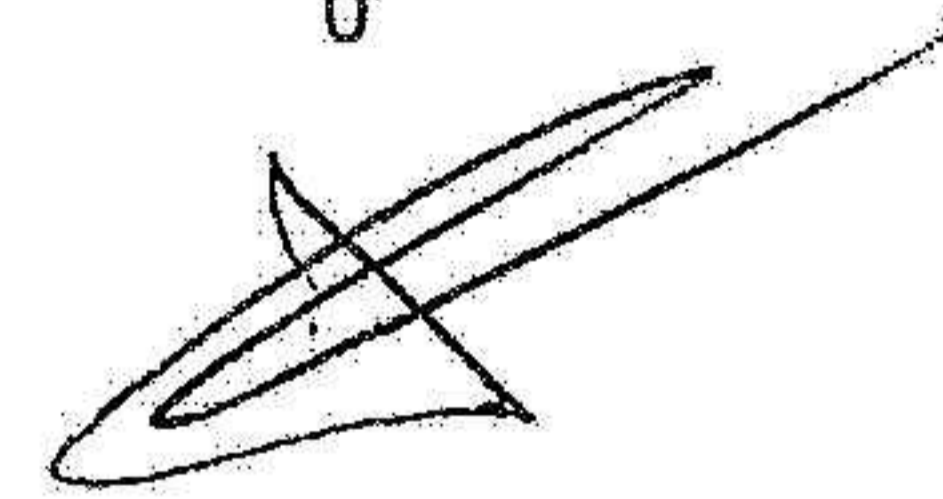
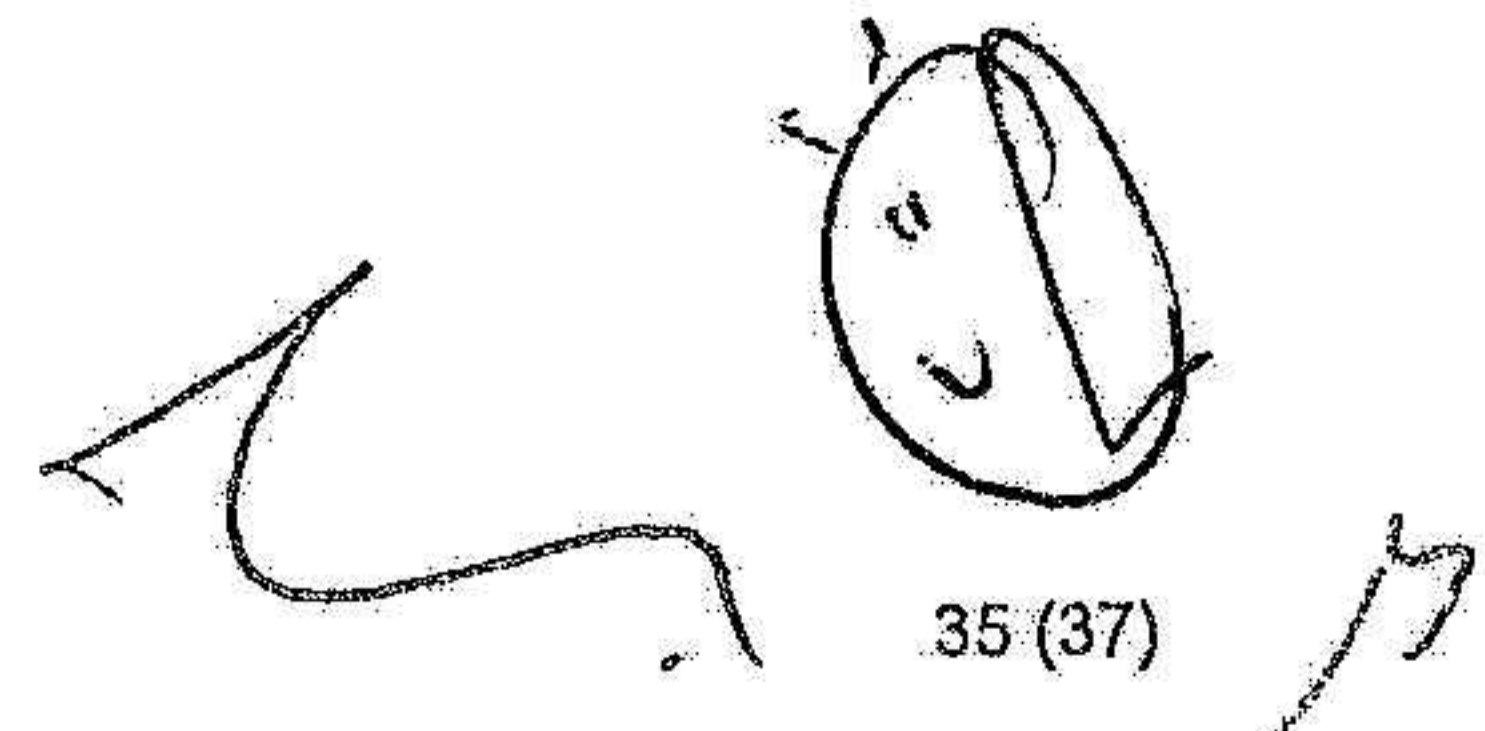
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Borgensåtagande Fastigo	416	432

**Not 33 Operationella leasingavtal**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda 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

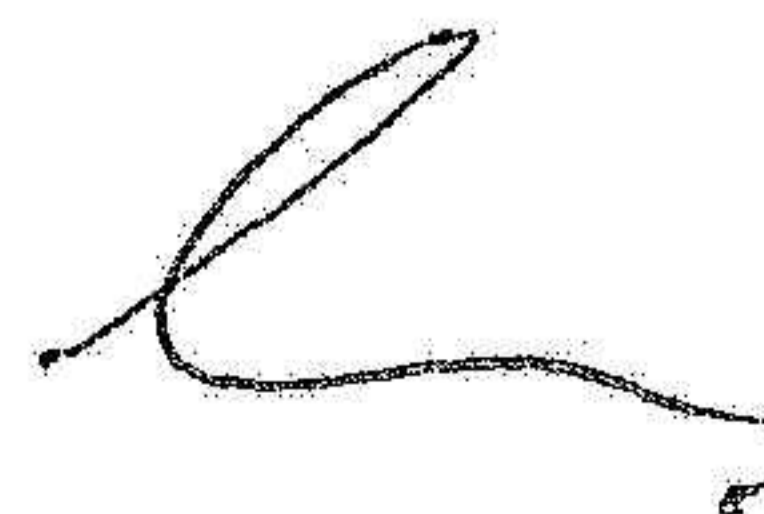




## Not 34 Leasingavtal-leasegivare

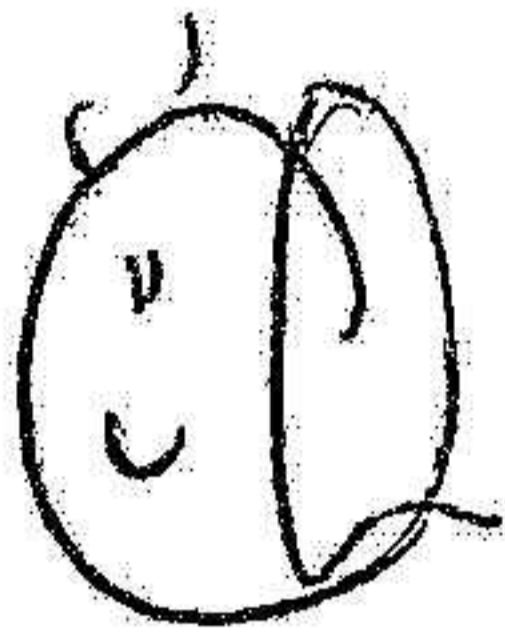
	2023-12-31	2022-12-31
Räkenskapsårets lokalhyresintäkter	91 519	86 741
<b>Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:</b>		
Inom 1 år	7 138	22 507
Senare än 1 år men inom 5 år	178 698	121 331
Senare än 5 år	201 057	175 865

## 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 lägenhetsyta
Underhållskostnader	Underhållskostnader avs planerat underhåll/ total fastighetsyta
Resultat i % av omsättning	Resultat efter finansiella poster/nettoomsättning
Genomsnittlig låneränta	Beräknad genomsnittlig ränta, viktad i förhållande till upplånade belopp

## Styrelsens underskrift



**Christopher Larsson**  
Ordf.  
2024-03-27



**Ingrid Augustinsson-Swennergren**  
Vice ordf.  
2024-03-27



**Lars-Göran Forss**  
2024-03-27



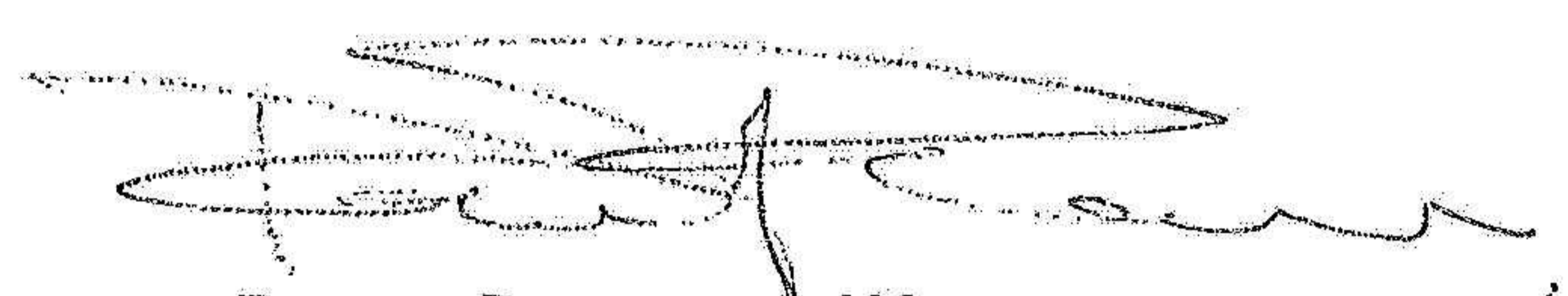
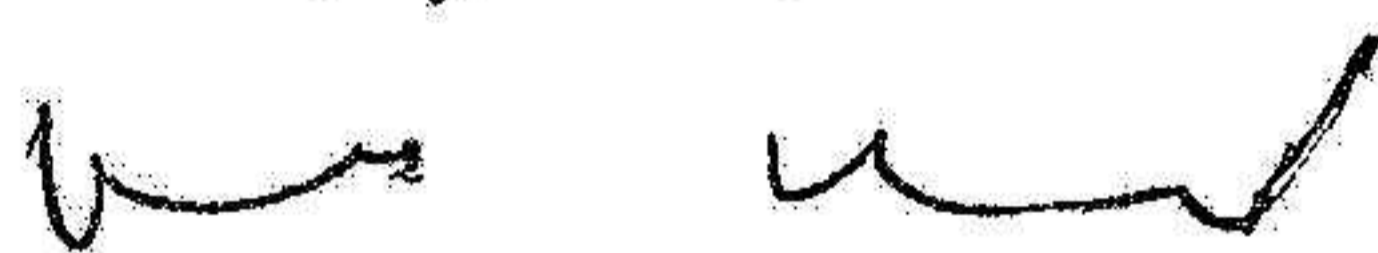
**Carina Olsson**  
2024-03-27

**Mats Fagerlund**  
2024-03-27



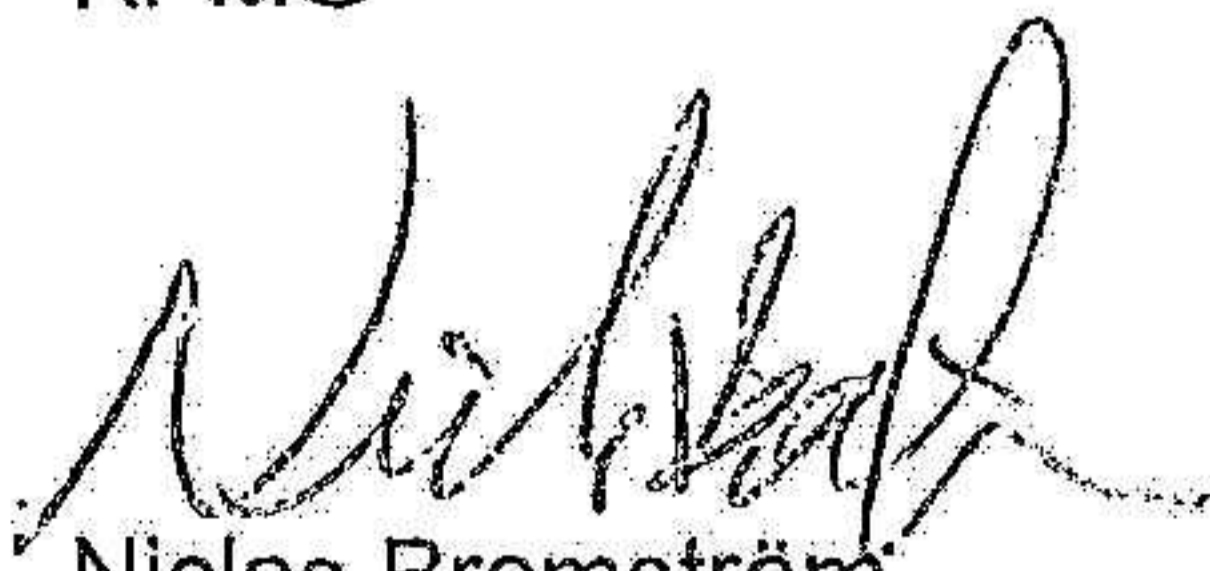
**Börje Dovstad**  
2024-03-27

**Tomas Lindman**  
2024-03-27



**Rasmus Rasmussen, Vd**  
2024-03-27

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-02  
KPMG



**Niclas Bremström**  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Karlskronahem, org. nr 556114-6662

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Karlskronahem för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Karlskronahems finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Karlskronahem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Karlskronahem för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



2024042905992

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Karlskronahem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlskrona den 21/4 2024

KPMG AB

Niclas Bremström  
Auktoriserad revisor