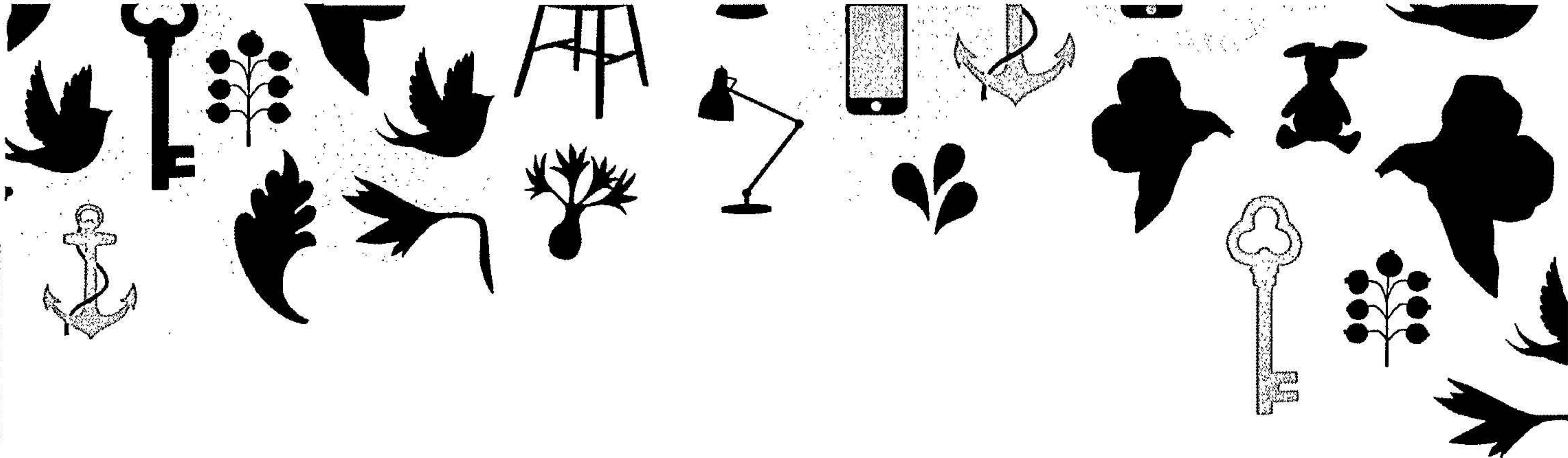




Årsredovisning AB Karlskronahem 2024

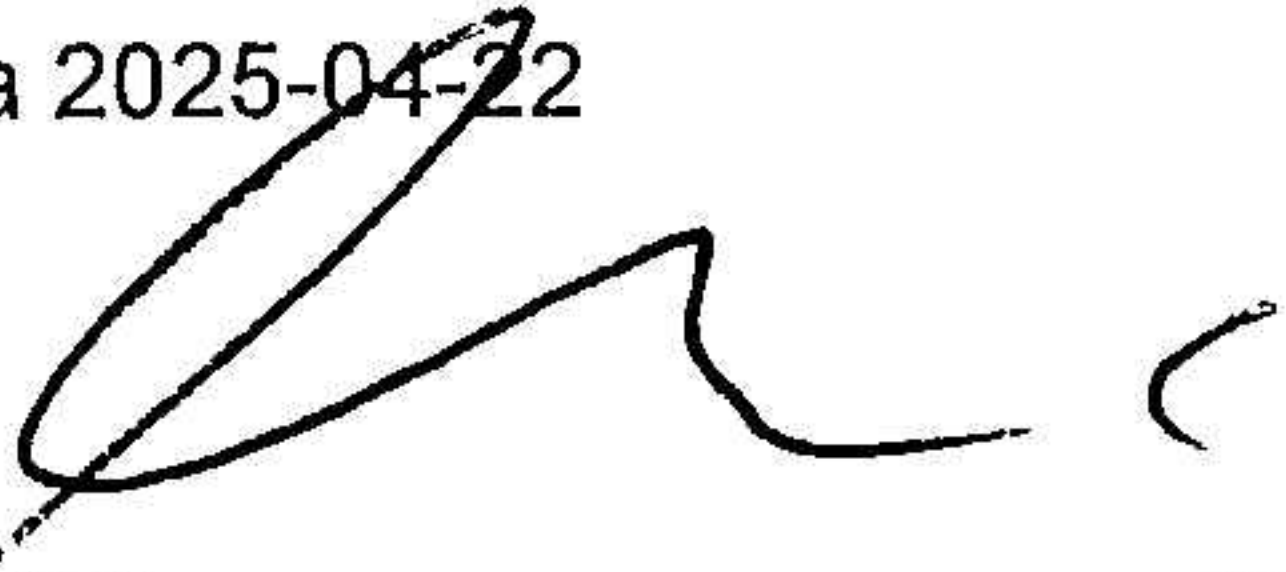
Datum: 2025-04-22

AB Karlskronahem
Box 554
Norra Smedjegatan 12
371 23 Karlskrona

AB Karlskronahem
Räkenskapsår 2024-01-01—2024-12-31

Undertecknad ordförande i AB Karlskronahem intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 3 april 2025. 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 2025-04-22


Börje Dövstad
Ordförande



2025042803812

Årsredovisning AB Karlskronahem 2024

Datum: 2025-02-24

AB Karlskronahem
Box 554
Norra Smedjegatan 12
371 23 Karlskrona

Addo Sign ID-nummer: 641d7c2a-2f11-4b24-83ce-21cb6629464e

Innehåll

Årsredovisning AB Karlskronahem 2024..... 1

 Inledning..... 3

 Året i korthet..... 3

 Uppdrag 4

 Affärs- och verksamhetsidé 4

Förvaltningsberättelse 5

 Ekonomisk hållbarhet..... 5

 Mål och resultat ekonomisk hållbarhet/affärsmässighet 5

 Resultatöversikt..... 5

 Värdering av fastigheter 6

 Investeringar..... 6

 Finansiella riktlinjer..... 7

 Uthyrning 7

 Ekologisk hållbarhet..... 9

 Mål och resultat ekologisk hållbarhet 9

 Arbete för ekologisk hållbarhet..... 10

 Social hållbarhet..... 12

 Mål och resultat social hållbarhet 12

 Arbete för social hållbarhet..... 13

Förväntad framtida utveckling 17

Nyckeltal och statistik – jämförelse över år 18

Förändring i eget kapital 19

Förslag till resultatdisposition 20

Resultaträkning..... 21

Balansräkning – tillgångar 22

Balansräkning – skulder och eget kapital..... 23

Kassaflödesanalys..... 24

Notförteckning..... 25

Addo Sign ID-nummer: 641d7c2a-2f11-4b24-83ce-21cb6629464e

Inledning

I årsredovisningen för 2024 ges en sammanställning av Karlskronahems verksamhet och resultat samt en överblick av framtida utveckling.

Året i korthet

2024 har fortsatt präglats av ett osäkert omvärldsläge med inflation, höga 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.

En fortsatt ökad intern samverkan och ansvar ut i organisationen har varit fokus under 2024, där bolaget fortsätter sin digitala resa mot bättre systemstöd för uppföljning och planering.

Ett systematiskt arbete för ökad närvaro i bolagets fastighetsbestånd samt goda kunddialoger i form av hyresgästmöten i egen regi fortgår och detta för att effektivisera förvaltningen samt att öka kundnöjdheten.

Karlskronahem arbetar aktivt med olika arbetsmiljöfrågor och arbetssättet för uppföljning av medarbetarundersökningen fungerar väl. Karlskronahem arbetar med rapporteringssystemet IA där vi utför skyddsronder, rapportering av händelser och riskbedömningar av vår verksamhet.

Under 2024 har bolaget bytt leverantör av yttre skötseln på alla våra bostadsområden

Det stora stambytet på Kungsmarksvägen 7 - 39 fortlöper enligt plan och beräknas vara klart första kvartalet 2027. Projektet omfattas av tak- och stambyte samt renovering av kök och badrum/WC.

Den 7 juli 2024 drabbades vi tyvärr av en brandolycka med tragisk utgång i en av våra lägenheter i Lyckeby.

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 ca 4 000 hyresrätter. Bolaget ägs av Karlskrona Moderbolag som i sin tur ägs av Karlskrona kommun. 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 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 Allmännytt 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:
Karlskronahem strävar efter en god ekonomi som möjliggör underhåll och investeringar för framtiden. Tillgångar hanteras resurseffektivt och hållbart för att bibehålla eller öka dess värde.

Mål och resultat ekonomisk hållbarhet/affärsmässighet

	Resultat 2023	Mål 2024	Resultat 2024
Resultat (som procent av omsättningen)	2,2%	2,0%	5,4%
Soliditet	31%	Ej understiga 25 %	31,9%
Belåningsgrad	73,3%	Ej överstiga 70%	69,1%

Bolaget har god följsamhet för soliditet och resultatmålen. Arbetet med uppföljning på fastighetsnivå har under 2024 utvecklats ytterligare genom användande av analysverktyget Insikt.

Ägarens ekonomiska grundkrav enligt givna ägardirektiv är att:

- bolaget skall uppnå ett positivt resultat om motsvarande 2 % av omsättningen, samt
- att soliditeten skall uppgå till minst 17 %.

År 2024 visar den totala verksamheten ett positivt resultat på 23,3 Mkr före boksluts-dispositioner och skatt och soliditeten till 31,9 %.

Resultatöversikt

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 23,3 Mkr, 13,8 Mkr högre än budget. De största avvikelserna redovisas nedan, värdet inom parentes anger hur stor avvikelsen är mot budget. Om intäkter är högre än budget markeras detta med (+), lägre än budget med (-). Om kostnader är lägre än budget anges detta med (+) och om kostnader är högre än budget med (-).

Övriga intäkter (+12,6 Mkr)

Övriga intäkter överstiger budget med 12 mkr på grund av försäkringsersättningar, en vattenskada i Kungsmarken och en brandskada på Ronnebygatan 3 motsvarande totalt 1,6 mkr, 8 mkr avseende försäkringsersättning för brandskadan på Fastigheten Smörblomman 10 på Kungmarksplan år 2022 samt en vattenskada i Lyckeby (S:t Jacobi 2) 1,2 mkr.

Uppvärmning (+4,1 Mkr)

Uppvärmningskostnaden understeg budget med 4,1 Mkr trots höjda priser på fjärrvärme beroende på mild väderlek under årets kalla månader,

Fastighetsanknuten och central administration (+2,5 mkr)

Bolaget har haft en del vakanser under perioden samt en heltidsjukskrivning under större delen av året.

Övrig drift (- 2,6 Mkr)

Projekt avseende fasadrenovering Ronnebygatan 1 har kostnadsförts (2,9 mkr), då projektet lades ner 2022.

Finansiella intäkter och kostnader (+5,8 Mkr)

Räntekostnaderna har blivit lägre än förväntat, delvis på grund av räntesänkningar delvis på grund av färre lån har nytecknats då nyproduktion inte kunnat sättas i gång under året som planerat.

Bolaget har inte gjort någon avsättning till periodiseringsfonden, dock har en återföring gjorts med 4,6 Mkr.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet består av 79 fastigheter och uthyrningsbar yta uppgick vid årets slut till 324 670 kvm. Ytorna fördelas på 246 267 kvm bostäder, 4 675 kvm förråd samt 73 728 kvm lokaler som är fördelade på omsorgsboende, förskolor samt kommersiella lokaler.

Värdering av fastigheter

Värdering av fastighetsbeståndet gjordes 2020 med applikationen Datscha. Före 2019 har en besiktningsman använts för att göra en oberoende värdering. Vi har dock kunnat konstatera att Datchas värdering var alltför schablonartad vilket inte gav korrekta värden för många av våra nybyggda fastigheter. Vi har därför valt att hädanefter låta ett besiktningsman löpande värdera minst fem fastigheter varje år för att få en oberoende värdering.

Ett bedömt marknadsvärde på beståndet uppgår till 4 158 Mkr. Bokfört värde uppgår till 2 043 Mkr. Således överstiger bedömt marknadsvärde bokfört värde med 2 115 Mkr. Utöver detta finns pågående arbeten motsvarande 153,2 Mkr. Med marknadsvärde avses mest sannolikt pris vid en given tidpunkt på en fri och öppen marknad.

Investeringar

Totalt har 84 765 tkr nedlagts i investeringar under året, varav de största investeringarna är:

Stamrenovering Kungsmarken projekt Månstenen	24 305 tkr
Energisparprojekt	12 574 tkr
Nordström 15	7 775 tkr
Barken 1	6 706 tkr
Renovering lgh Minervavägen	5 271 tkr
Karlskronahemslyftet	4 566 tkr

Finansiella riktlinjer

All upplåning sker via Karlskrona kommuns internbank.

Derivatinstrument i form av ränteswapar används för att hantera ränterisker. Samråd sker alltid med internbanken innan beslut om att ingå transaktion sker. Vid årsskiftet fanns inga ränteswapar.

För räntebindning skall lån om högst 45 % av den totala lånevolymen förfalla under en tolv månaders period, och per årsskifte var detta 27 % av lånevolymen samt att den genomsnittliga räntebindningstiden inte får understiga 1,5 år. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningstiden 2 år och 2 månader.

För kapitalbindning skall lån om högst 40 % av den totala lånevolymen förfalla under en tolv månaders period, och per årsskifte var detta 24 % av lånevolymen samt att den genomsnittliga kapitalbindningssiden inte får understiga 1,5 år. Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2 år och 2 månader vid årsskiftet. Samtliga finansiella riktlinjer följs.

Den genomsnittliga bruttolåneräntan uppgick till 2,32 % exklusive internbanksavgift.

De färdigställda fastigheterna var vid årsskiftet bokförda till 6 281 kr/kvm och nettobelåningsgraden var 69,1 %. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 3 057 tkr. Nyupplåning motsvarande 25 Mkr har skett under året.

Ersättningar till Hyresgästföreningen

Under året har ersättningar till Hyresgästföreningen utgått med 0,55 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 5,5 % retroaktivt från årets början efter medling i Hyresmarknadskommittén.

Uthyrning

Det osäkra omvärldsläget har inneburit mycket vakanser i början på 2024, dock har senare delen av året inneburit att vår vakansgrad har sjunkit avsevärt. Det hyresbortfall som finns i dagsläget 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 har väl mött efterfrågan från målgruppen studenter och positivt förstärkt Karlskronahems 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, 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.

Ekologisk hållbarhet

Definition ekologisk hållbarhet för Karlskronahem:

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

Mål och resultat ekologisk hållbarhet

	Resultat 2023	Mål 2024	Resultat 2024
Minskning av energiförbrukning*	0,9%	-2,5 % jmf föregående år	-4,0%
Minskning av vattenförbrukning**	-1,4%	-2 % jmf föregående år	-1,2%

* Energiförbrukning beräknas per m² yta.

** Vattenförbrukning beräknas per m² yta.

Resultat energi och vattenförbrukning

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

Energiförbrukningen har under 2024 minskat i jämförelse med 2023.

Förbrukning av vatten har minskat från 2023 till 2024. De insatser som gjorts under året, som till exempel snålspolande kranar i stambytet på Kungsmarksvägen som påverkat förbrukningen för området Kungsmarken positivt.

Resultat Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ

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

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

Energimålet innebär en total minskning från 144kWh/m2 till 100kWh/m2 under perioden 2007 till 2030. Karlskronahem resultat för 2024 är 109,7 kWh/m2, i jämförelse med Klimatinitiativets mål på 113 kWh/m2.

Utmaningar inom miljö och klimat

Att bekämpa klimatförändringar och bevara vattnens-, 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 framtagandet av 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 kommer att finnas i 218 lägenheter när projektet är klart.

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

Solceller har installerats på vår fastighet Nordström, vid Blå Port och Barken på Pantarholmen. Sedan tidigare finns solceller och solpaneler på Marieberg, Minervavägen på Campus Gräsvik, Gullbernavägen 6 och på Vintern 4 i Lyckeby. Sammanlagt har bolagets solceller producerat ca 360 000 kWh och solpaneler 190 000kWh under år 2024. På fastigheterna Vintern 4 och Nordström säljer vi egenproducerad el till våra hyresgäster.

Upphandling med miljökrav

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

Laddstolpar

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

Miljörum

Den omfattande satsningen på miljörum har gett resultat och frågor kopplade till sophantering och källsortering utmärker sig positivt i bolagets kundundersökning för 2024. Här visar frågor om "Städning av soputrymmen" och "Hur sophanteringen fungerar" en god utveckling.

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 2023	Mål 2024	Resultat 2024
*NKI - **Serviceindex	78,3%	≥ 80	80,8%
NKI - Trygghetsindex	76%	≥ 78	78,8%
NKI - ***Produktindex	75,5%	≥ 77	77,8%
Attraktiv arbetsplats	3,9	≥ 4.0	3.9

- * Nöjd-Kund Index (NKI)**
Mätningen avser alla hyresgäster, även 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) 2024

2024 har varit ett år av framgång och förbättringar, där vårt arbete för ökad kundnöjdhet gett tydliga resultat. Vi ser en ökning i Serviceindex, som steg till 80,8 %, med förbättringar inom samtliga områden. Bland annat noterar vi en imponerande ökning på 4,4 % för "Rent och snyggt", vilket visar att arbetet med städning och underhåll verkligen uppskattas av våra hyresgäster.

Trygghetsindex nådde 78,8 %, vilket speglar vårt målmedvetna arbete för att skapa en säker och trivsamt boendemiljö. Frågor kopplade till trygghet, som "Belysning på gård och nära

huset" (+2,2 % jmf med 2023) och "Tryggheten i trapphuset" (+3,7 % jmf med 2023), visar fortsatt positiv utveckling.

Produktindex steg till 77,8 %, där vi ser glädjande förbättringar inom både utemiljön, som ökade med 5 %, och allmänna utrymmen, som ökade med 2,9 %. Hyresgästerna uppskattar våra insatser för att höja kvaliteten på deras närmiljö, från bostadens gemensamma utrymmen till de grönområden och utemiljöer som omger våra fastigheter.

Resultat nyproduktion hyresrätter

Under 2024 färdigställde vi fastigheten Barken, ett modernt bostadshus som tillfört 75 nya hyresrätter till vårt bostadsbestånd. Målet för 2024 var att nyproduktionen skulle motsvara 2% av vårt bestånd.

Barken har snabbt blivit ett uppskattat tillskott, med hög standard och en trivsamt boendemiljö som väl möter våra hyresgästers behov.

Arbete för social hållbarhet

Bosocialt arbete

Det bosociala arbetet fokuserar på att bygga relationer samt förebygga vräkning och oriktiga hyresförhållanden. Prioriterade områden är arbete kring störningar samt ekonomiska frågeställningar. Arbetet görs ofta i samverkan med andra aktörer som kommun, polis, myndigheter, fryshuset och idrottsföreningar.

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.

Social plattform på Kungsmarksplan

Under 2023 byggdes 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. Under 2024 har man fortsatt expanderingen av området och även öppnat upp en tandläkarmottagning i huset bredvid familjecentralen.

Praktik

Karlskronahems serviceverkstad tar emot personer med varierande praktiktid. Under 2024 har en praktikant arbetat på serviceavdelning och under sommaren har bolaget, i samarbete med Karlskrona kommun, erbjudit sex stycken gymnasieungdomar sommarjobb.

Bostad först

Under året har Karlskronahem bidragit med två 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

Karlskronahem har en visselblåsarfunktion 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.

Medarbetare

Under 2024 anställdes nio personer och sex personer avslutade sin anställning.

Ny VD rekryterades i juni.

Medarbetarundersökning

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

Sjukdagar

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

Arbetsmiljö

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

Under 2024 har två olycksfall samt tre tillbud rapporterats in, samtliga var utan frånvaro och medicinsk behandling.

Ett samarbete med företagshälsan startades under 2024, då vi har aktiverat en digital sjuk och friskanmälan för alla medarbetare. Samt att all personal under 2024 har fått möjligheten att anmäla sig till en hälsokontroll via företagshälsan.

Karlskronahem jobbar på ett systematiskt sätt med skyddsronder i IA-systemet. Det bidrar till ett arbete där man undersöker, riskbedömer, åtgärdar och kontrollerar verksamheten.

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, 44% kvinnor och 56% män. På fastighetsavdelningen är merparten av de anställda män och det motsatta förhållandet gäller för ekonomi och kundservice.

Nyckeltal för jämställdhet	Utfall 2024	Utfall 2023	Utfall 2022	Utfall 2021	Utfall 2020
Könsfördelning samtliga anställda					
Kvinnor	44 %	47 %	47%	46%	45%
Män	56 %	53 %	53%	54%	55%
Könsfördelning styrelse och ledningsgrupp					
Kvinnor	44 %	45 %	42%	42 %	50 %
Män	56 %	55 %	58%	58 %	50 %
Åldersspridning anställda – kvinnor					
18-29 år	2 %	0 %	0 %	0 %	0 %
30-39 år	21 %	19 %	14 %	14 %	19 %
40-49 år	24 %	33 %	38 %	38 %	38 %
50-59 år	33 %	34 %	38 %	38 %	38 %
60-69 år	20 %	14 %	10 %	10 %	5 %
Åldersspridning anställda – män					
18-29 år	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
30-39 år	11 %	11 %	9 %	12 %	15 %
40-49 år	8 %	8 %	17 %	20 %	23 %
50-59 år	43 %	51 %	45 %	52 %	54 %
60-69 år	38 %	30 %	29 %	16 %	8 %
Antal sjukdagar					
Kvinnor	201	193	295	255	145
Män	317	229	379	86	145
Genomsnittlig sysselsättningsgrad					
Kvinnor	100 %	99 %	98 %	98 %	98 %
Män	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Ledning och styrelse

I juni började en ny kundservicechef och i juli 2024 tillträdde en ny Vd, Richard Gustafsson.

Underhåll och förvaltning

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

Stamreovering Kungsmarksvägen

Under 2024 har ett 50-tal lägenheter reoverats och hyresgästerna är tillbakaflyttade. Kungsmarksvägen 7–39 påbörjades under 2019 och etapp 1 beräknas vara klar 2025 och omfattar takbyte, stambyte och reovering av kök och badrum/WC. Etapp 2 påbörjas 2025 och beräknas vara klar 2027.

Ombyggnation Tandläkarmottagning

På Kungsmarksplan har en befintlig vakant lokal byggts om till en tandläkarmottagning. En omfattande ombyggnation med bland annat ny planlösning, nya ytskikt, ny el, ventilation och VS.

Ombyggnation Minervavägen

I studentbostäderna på Minervavägen på Campus Gräsvik har det fortsatt reoverats badrum och pentry i ytterligare ett tjugotal lägenheter.

Nya LED-armaturer

Nya LED-armaturer i trapphus och källargångar på flertalet adresser.

Låssystem & Säkerhetsdörrar

Nya digitala låssystem och nya säkerhetsdörrar på flertalet adresser.

Skador

Under 2024 har drygt 90 skadeärenden åtgärdats varav nio 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. Höjda kostnader för drift som vatten, avlopp och värme fortsätter att påverka oss, samtidigt som byggpriser fortsatt är på en hög nivå.

En positiv utveckling har vi dock sett på räntemarknaden, där nedgångar under året gett ett välkommet andrum, även om prognoser pekar på ökande räntor framöver för bolagets del då vi överlag har låga räntor i vår låneportfölj.

Ekonomisk hållbarhet

Trots lågkonjunktur står sig regionen stark tack vara 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	Sveriges Allmän-nytta						
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
För lönsamhet							
Direktavkastning på bokfört värde %	6,5	5,6	6,3	5,0	6,1	5,4	5,1
För riskbedömning							
Vakansgrad bostäder %	3,5	3,4	1,5	2,4	2,1	1,5	1,7
För kapital och finansiering							
Redovisad soliditet %	31,9	31,0	33,0	32,2	35,4	34,2	34,2
Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	6 292	5 880	7 597	5 568	5 432	5 498	5 784
Belåningsgrad fastigheter, %	69	73	64	71	58	61	59
Investeringar, Mkr	85	155	-	197	152	108	125
Genomsnittlig skuldränta, %	2,32	2,17	2,1	1,57	0,83	1,04	1,19
För operativt resultat							
Driftnetto, kr/kvm	567	486	479	434	331	298	265
Hyror bostäder kr/kvm	1 290	1 266	1 265	1 184	1 170	1 129	1 042
Underhållskostnader, kr/kvm	120	186	150	226	191	249	184
Medeltal anställda	44	44	-	45	46	47	46

Förändring i eget kapital

2024-12-31	Bundet kapital		Fritt eget kapital	
Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Bal.res inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	140 000	28 000	514 270	682 270
Justerad IB	140 000	28 000	514 270	682 270
Årets resultat			20 812	20 812
Transaktioner med ägare				
Utdelning			-6 000	-6 000
Vid årets utgång	140 000	28 000	529 082	697 082

Förslag till resultatdisposition

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

Balanserade vinstmedel	508 270
jämte årets resultat	<u>20 812</u>
	529 082
disponeras så att:	
till ägaren utdelas	4 000
i ny räkning balanseras	525 082

Addo Sign ID-nummer: 641d7c2a-2f11-4b24-83ce-21cb6629464e

Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2024	2023
	1,2		
Nettoomsättning:			
Hysesintäkter	3	414 879	380 126
Övriga förvaltningsintäkter	4	18 194	18 256
Summa nettoomsättning		433 073	398 382
Fastighetskostnader:			
Driftkostnader	9	-201 909	-200 788
Underhållskostnader	10	-39 085	-34 582
Fastighetsskatt		-7 905	-6 855
Avskrivningar	11	-69 325	-62 516
		-318 224	-304 741
Bruttoresultat		114 849	93 640
Centrala administrations- och försäljningskostnader:			
Övriga kostnader	5,6,7,8,29,30	-51 669	-49 718
		-51 669	-49 718
Rörelseresultat		63 180	43 922
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	203	137
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-40 080	-35 198
Resultat efter finansiella poster		23 303	8 862
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		23 303	8 862
Bokslutsdispositioner	14	4 555	1 400
Skatt på årets resultat	15	-7 046	-2 271
Årets resultat		20 812	7 991

Balansräkning – tillgångar

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR

	Not	2024	2023
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		1 007	986
Summa immateriella anläggnings- tillgångar		1 007	986
Materiella anläggningstillgångar:			
Byggnader och mark	16	2 042 787	1 890 687
Inventarier och maskiner	17	222	310
Pågående ny- och ombyggnader	18	153 247	299 175
Summa materiella anläggnings- tillgångar		2 196 256	2 190 172
Finansiella anläggningstillgångar:			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	5	5
Andra långfristiga fordringar	20	2 366	0
Summa finansiella anläggnings- tillgångar		2 371	5
Summa anläggningstillgångar		2 199 635	2 191 163
Omsättningstillgångar			
Varulager	21	408	238
Summa varulager		408	238
Kortfristiga fordringar:			
Hyses- och kundfordringar		2 106	2 732
Fordringar hos koncernföretag	22	1 184	1 906
Övriga fordringar		13 632	11 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	6 503	6 144
Summa kortfristiga fordringar		23 425	22 054
Kassa och bank	24	3 057	29
Summa omsättningstillgångar		26 890	22 321
SUMMA TILLGÅNGAR		2 226 524	2 213 484

Addo Sign ID-nummer: 641d7c2a-2f11-4b24-83ce-21cb6629464e

Balansräkning – skulder och eget kapital

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2024	2023
Bundet eget kapital	25		
Aktiekapital		140 000	140 000
Reservfond		28 000	28 000
Summa bundet eget kapital		168 000	168 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		508 270	506 280
Årets resultat		20 812	7 991
Summa fritt eget kapital		529 082	514 270
Summa eget kapital		697 082	682 270
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	26	16 223	20 778
		16 223	20 778
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	27	11 937	4 791
		11 937	4 791
Långfristiga skulder	28,29		
Skulder till koncernföretag		1 411 300	1 386 300
Övriga långfristiga skulder		0	10 146
Summa långfristiga skulder		1 411 300	1 396 446
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	24	0	25 119
Leverantörsskulder		23 543	24 468
Skulder till koncernföretag	30	31 089	24 448
Skatteskulder		0	853
Övriga kortfristiga skulder		2 592	5 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	32 758	28 744
Summa kortfristiga skulder		89 982	109 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 226 524	2 213 484

Addo Sign ID-nummer: 641d7c2a-2f11-4b24-83ce-21cb6629464e

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	23 303	8 862
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:	7 068	34
Avskrivningar	69 325	62 516
Betald skatt	0	-2 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	99 697	69 309
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-170	6
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 372	-3 426
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-19 216	-48 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten	78 939	17 830
Investeringsverksamheten		
Investeringsbidrag		
Förvärv av anläggningstillgångar	-84 765	-151 530
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-84 765	-151 530
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-10 146	0
Upptagna lån	25 000	137 700
Utbetald utdelning	-6 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 854	133 700
Årets kassaflöde	3 028	0
Likvida medel vid årets början	29	29
Likvida medel vid årets slut	3 057	29

Addo Sign ID-nummer: 641d7c2a-2f11-4b24-83ce-21cb6629464e

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 förutom komponentindelningen se nedan.

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.

Från och med 2024 har Karlskronahem gjort justeringar i tidigare komponentindelning. Följande ändringar och tillägg har gjorts från om med 2024:

- Tillägg av komponenten "Fast inredning"
- Tillägg av komponenten "Vitvaror och inre ytskikt".
- Tillägg till komponenten "Fönster" som blir "Fönster och dörrar".
- Förtydligande att "Stomkompletteringar" avser "Stomkompletteringar och innerväggar".
- Förtydligande att "fasad" avser ett spann mellan 40–80 år i avskrivningstid beroende på material
- "Yttertak" underindelas i ett spann mellan 30–40 år beroende på material

Avskrivning byggnadernas komponenter	Nyttjandetid (år)
Stomme och grund	80 år
Stomkompletteringar och innerväggar	50 år
Värme och sanitet	50 år
El	40 år
Fasad	40-80 år
Fönster och dörrar	50 år
Yttertak	30-40 år
Fast inredning	30 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Styr och övervakning	25 år
Restpost	30 år
Vitvaror och inre ytskikt	15 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 anläggnings-tillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt, fastighet för fastighet.

Leasingavtal- företaget som leasegivare

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

Leasingavtal- företaget som leasetagare

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

Se vidare not 34 och 35.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Ersättningar till anställda

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

Ersättning till anställda efter avslutad anställning, pensioner

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

Företaget betalar fastställda avgifter och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket 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 %

	2024-12-31	2023-12-31
Interna köp		
Koncembolag	33	29
Karlskrona kommun	11	10
Interna försäljningar		
Koncembolag	0,1	0,1
Karlskrona kommun	22	23

Not 3 Hyresintäkter

	Totalhyra		Hyresbortfall		Netto	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Bostäder	321 743	293 392	-11 024	-10 065	310 719	283 327
Lokaler	99 636	92 882	-896	-1 364	98 739	91 519
Garage och p-platser	7 087	6 532	-407	-286	6 680	6 245
Summa	428 466	392 806	-12 327	-11 716	416 138	381 091

Transport hyror bostäder 416 138 381 091

Därutöver avseende bostäder:

	2024-12-31	2023-12-31
Kvarboenderabatt	-8	-27
Övriga rabatter	-1 252	-938
Summa nettohyror för bostäder	-1 259	-965
Summa nettohyror totalt	414 879	380 126

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Inkasso- och påminnelseavgifter	203	200
Ersättning från hyresgäster	2 509	2 639
Återvunna kund- och hyresförluster	105	117
Försäkringsersättningar	10 618	4 375
Erhållna statliga bidrag	15	7 992
Övriga intäkter	4 744	2 932
Summa	18 194	18 256

Not 5 Personal

	2024-12-31	2023-12-31
Medelantalet anställda har varit:		
Kvinnor	20	21
Män	24	23

Fördelningen mellan män och kvinnor i företags

styrelse:		
Kvinnor	2	2
Män	5	5

Fördelning mellan män och kvinnor i företagsledningen:

Kvinnor	3	3
Män	1	1

Personalens sjukfrånvaro %	Total sjukfrånvaro/ Ordinarie arbetstid	Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro
29 år eller yngre	*	*
30-49 år	4,30%	14,9%
50 år eller äldre	4,86%	42,5%
Totalt:		
Män	5,19%	55,9%
Kvinnor	4,02%	0,0%
Samtliga anställda	4,73%	34,2%

* 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

	2024-12-31		2023-12-31	
	Löner och andra ers	Sociala kostn	Löner och andra ers	Sociala kostn
AB Karlskronahem	23 210	8 998	21 260	8 084
varav VD och styrelse	1 805	896	1 553	759
I sociala kostnader ingår pensionskostnader med varav VD		1 713 343		1 566 268

Not 7 Avtal om avgångsvederlag/pensionsförmån

Anställningsavtal för verkställande direktören

Anställningen kan avbrytas av såväl VD som bolaget med iakttagande av ömsesidig uppsägningstid om sex månader utan att ange särskilda sakskael. Om bolaget säger upp VD från anställningen utges efter uppsägnings- tiden och från dagen för anställningens upphörande ett avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner efter anställning kortare än tolv månader alternativt tolv månadslöner efter anställning längre än ett år.

Not 8 Kostnader för revisorer

Revisorstjänsten har upphandlats centralt och utförts av KPMG.

	2024-12-31	2023-12-31
KPMG		
Revision	117	111
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	33	60
Skatterådgivning	47	39
Andra uppdrag	64	36
	260	246

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

	2024-12-31	2023-12-31
Skötselkostnader inre och yttre	16 745	14 967
Reparationer/löpande underhåll	51 567	49 350
Taxebundna kostnader	54 427	57 634
Uppvärmning	43 400	37 951
Övriga driftkostnader	32 254	37 072
Ersättning till Hyresgästföreningen	554	534
Kabel-TV och bredband	2 962	3 280
Summa	201 909	200 788

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

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	68 168	62 210
Markanläggningar	697	107
Inv. på annans fastighet	175	0
Maskiner, inventarier och datasystem	285	90
Utrangering	0	108
Summa	69 325	62 516

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

Avskrivningarna och utrangering är fördelade på funktioner enligt följande:

	2024-12-31	2023-12-31
Övrigt fastighetskostnader	69 325	62 516
Summa	69 325	62 516

Not 12 Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Ränteutgifter från hyres-avgifts- och kundfordringar	149	136
Ränteutgifter övriga	54	1
Summa	203	137

Not 13 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader, Karlskrona kommun	32 480	28 755
Internbanksavgift, Karlskrona kommun	7 595	6 450
Räntekostnader övriga	5	-7
Summa	40 080	35 198

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2024-12-31	2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-4 555	-1 400
Summa	-4 555	-1 400

Not 15 Skatt på årets resultat, övriga skatter

	2024-12-31	2023-12-31
Aktuell skatt	0	-2 103
Skatt hänförlig till tidigare år	100	15
Uppskjuten skatt	-7 146	-183
Summa redovisad skatt	-7 046	-2 271

Avstämning effektiv skattesats

	2024-12-31	2023-12-31
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %)	-5 763	-2 114
Skatteeffekt av:		
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-45	-61
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	2
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	100	15
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-160	-143
Justering temporära skillnader	0	644
Effekt av ändrad skattesats	0	0
Årets underskott som ej aktiveras	0	0
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras	-1 353	-614
Övriga poster	175	0
Redovisad skatt	-7 046	-2 271
Redovisad effektiv skattesats	25,19%	22,13%

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2024 20,6 %.

Not 16 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 993 905	2 811 268
Anskaffningar	1 500	0
Utrangering	-979	-331
Korrigerig	-659	0
Omklassificeringar	207 716	182 968
Vid årets slut	3 201 483	2 993 905
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 219 396	-1 157 390
Årets avskrivningar	-71 461	-62 006
Utrangering	979	0
Vid årets slut	-1 289 878	-1 219 396
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	2 255	2 255
Vid årets slut	0	2 255
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-5 372	-5 372
Vid årets slut	0	-5 372
Redovisat värde vid året slut	1 911 606	1 771 392

Inga offentliga bidrag från Boverket erhöles under 2024.

Markanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 072	6 072
Omklassificeringar	12 582	
Vid årets slut	18 654	6 072
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-3 882	-3 775
Årets avskrivningar	-697	-107
Vid årets slut	-4 579	-3 882
Redovisat värde vid årets slut	14 075	2 190
Mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	117 106	114 906
Anskaffningar	0	2 200
Vid årets slut	117 106	117 106
Redovisat värde vid året slut	117 106	117 106
Summa Byggnader, markanl. och mark	2 042 787	1 890 687

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde	2 042 787	1 890 687
Uppskattat verkligt värde	4 157 891	3 928 613

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 2024 har 7 fastigheter värderats av Svëfa AB.

Värderingsunderlag
Underlag till värderingarna kommer från AB Karlskronahem, i form av sammanställning av hyreskontrakts-information, areor, taxeringsvärden, värdeår och investeringar. Drift-och underhållskostnader med undantag för värme-, elförbrukning-, och vattenkostnader bedöms av Svëfa AB utifrån statistik och erfarenhet. Värme-, elförbrukning- och vattenkostnader bedöms utifrån nedlagda kostnader åren 2022-2023 samt till och med september 2024. Utvalda fastigheter har även okulärbesiktigats av värderaren.

Taxeringsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	2 306 971	2 156 238
Mark	688 016	670 073
Summa	2 994 987	2 826 311

Not 17 Inventarier och maskiner

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	29 027	28 716
Anskaffningar		311
Vid årets slut	29 027	29 027
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-28 717	-28 627
Årets avskrivningar	-88	-90
Vid årets slut	-28 805	-28 717
Redovisat värde vid året slut	222	310

Not 18 Pågående ny- och ombyggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	299 175	334 110
Anskaffningar	83 244	148 033
Försäljning		
Utrangeringar	-8 873	
Omklassificeringar	-220 298	-182 968
Vid året slut	153 247	299 175
Redovisat värde vid årets slut	153 247	299 175

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Grannsamverkan Stumholmen ek. för. 25 andelar à 200 kr/st	5	5

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Tillkommande fordringar	2 366	0
Reglerade fordringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Årets omräkningsdifferenser	0	0
Ackumulerade nedskrivningar	0	0
Vid årets början	0	0
Reglerade fordringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Under året återförda nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Årets omräkningsdifferenser	0	0
Redovisat värde vid årets slut	2 366	0

Not 21 Varulager

	2024-12-31	2023-12-31
Varulaget redovisat till nettoförsäljningsvärde	408	238
Varulaget redovisat till anskaffningsvärde	408	238
Skillnadsbelopp	-	-

Lager för möbler är värderat till anskaffningsvärde per 2024-12-31. Avdrag har ej skett för inkurans.

Not 22 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Karlskrona kommun	740	1 906
Koncernbolag	443	0
Summa	1 184	1 906

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringar	4 293	4 178
Övriga interimsfordringar	2 210	1 966
Summa	6 503	6 144

Not 24 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad kreditlimit	120 000	120 000
Outnyttjad del	-120 000	-94 881
Utnyttjat kreditbelopp	0	25 119

Not 25 Eget kapital

Förslag till resultatdisposition:

Styrelsen föreslår att de till förfogande vinstmedlen i bolaget:

Balanserade vinstmedel	508 270	506 280
jämte årets vinst	20 812	7 991
	529 082	514 270
disponeras enligt följande:		
Till ägaren utdelas	4 000	6 000
I ny räkning balanseras	525 082	508 270

Not 26 Periodiseringsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Avsatt räkenskapsår 2018		2 550
Avsatt räkenskapsår 2019	145	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	3 000
Summa	16 223	20 778

Not 27 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	4 791	4 609
Årets avsättning	7 146	183
Vid årets slut	11 937	4 791

Se även not 16.

Not 28 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till koncernföretag	1 411 300	1 386 300
Övriga skulder	0	10 146
Summa	1 411 300	1 396 446

Lån som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen uppgår till 1 065 650 Tkr.
Det finns inga lån som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.
Under år 2025 skall 345 650 Tkr omförhandlas och omsättas.

Not 29 Finansiella instrument

	2024-12-31	2023-12-31
Ränteswappar		
Nominellt belopp (tkr)	0	110 000
Marknadsvärde vid årsskiftet (tkr)	0	1 287
Antal, st	0	2

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

Not 30 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Karlskrona kommun	14 212	13 740
Koncernbolag	16 867	10 682
Räddningstjänsten i Ö Blekinge	10	26
Summa	31 089	24 448

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	82	-134
Upplupna semesterlöner	1 218	1 544
Upplupen löneskatt	394	370
Upplupna sociala avgifter	409	47
Övriga interimsskulder	4 071	3 869
Förutbetalda hyror	26 584	23 049
Summa	32 758	28 744

Not 32 Ställda säkerheter. Inteckningar i fastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Totalt uttagna pantbrev	217 398	227 544
Varav i eget förvar/publikt arkiv	217 398	217 398
Hos långivare:	0	10 146

Not 33 Eventuella förpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåtagande Fastigo	424	416

Not 34 Operationella leasingavtal

	2024-12-31	2023-12-31
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgift bilar	1 113	1 096

Framtida leasingavgifter avseende ej uppsägningsbara kontrakt:

Skall betalas inom 1 år	274	55
Skall betalas inom 1-5 år	1 219	577
Skall betalas senare än 5 år	0	0

Not 35 Leasingavtal-leasegivare

	2024-12-31	2023-12-31
Räkenskapsårets lokalhyresintäkter	98 739	91 519

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

Inom 1 år	2 529	7 138
Senare än 1 år men inom 5 år	164 833	178 698
Senare än 5 år	182 992	201 057

Not 36 Nyckeltalsdefinition

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

Styrelsens underskrift

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Börje Dovstad Ordförande	Ingrid Augustinsson-Swennergren Vice ordförande
Lars-Göran Forss	Carina Olsson
Mats Fagerlund	Ville Alm
Tomas Lindman	Richard Gustafsson VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Niclas Bremström
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Addo Sign ID-nummer: 641d7c2a-2f11-4b24-83ce-21cb6629464e



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 2024.

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 2024 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. 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 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



2025042803850

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 / 2025

KPMG AB

Niclas Bremström
Auktoriserad revisor

Addo Sign ID-nummer: 641d7c2a-2f11-4b24-83ce-21cb6629464e

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

2025042803851

Undertecknare

 Karl Börje Jörgen Dovstad sx4p5fmOIGIF02tbyFCUfg 2025-03-06 12:12:29Z	 INGRID A-S AUGUSTINSSON SVENNERGREN Vice ordförande +dRUmpMESeMVAKNrkZc5Sw 2025-03-06 12:52:00Z
 Lars Göran Fors 0NnEhdWs3Na1hklPodnx7Q 2025-03-07 14:11:32Z	 Mats Hubert Fagerlund 1AOTPE8iodgjiLveTxKU8A 2025-03-07 16:09:51Z
 THOMAS LINDMAN bbOTU/rG3bV5W80ISvXiTw 2025-03-10 06:36:23Z	 CARINA OLSSON Y4r0YRbWCwuv8ifsJVjWHw 2025-03-10 22:03:08Z
 Ville Peter Valentin Alm XrEOteyp2RhDTGmba8bamw 2025-03-11 07:27:24Z	 RICHARD GUSTAFSSON VD C25rnRQY3tE5AyqFwphmaA 2025-03-11 08:17:29Z

Addo Sign ID-nummer: 641d7c2a-2f11-4b24-83ce-21cb6629464e



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

2025042803852

Undertecknare



Lars Niclas Bremström
0FAmyHNG/a27Yn4d6ZLgZQ

2025-03-19 06:42:55Z

Dokument i försändelsen

Årsredovisning AB Karlskronahem 240101-241231.pdf

SHA256:
0da844196cbf97c57ab40517d4d2288ccb6eab1fbb131b2def50a031ec99efce

Addo Sign ID-nummer: 641d7c2a-2f11-4b24-83ce-21cb6629464e



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.