

Fastställelseintyg

Undertecknad i Karlshamnsbostäder Aktieföretag, 556526-8355, intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-24. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Undertecknad intygar att innehållet överensstämmer med originalet och att originalet undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

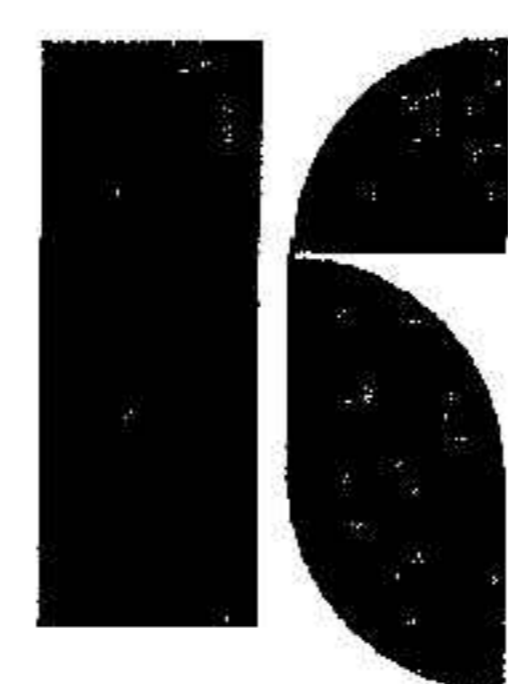
Karlshamn 2024-05-24


Kristina Söderling
Verkställande direktör



Årsredovisning 2023

 Karlshamnsbostäder



Karlshamnsbostäder

Räkenskapsåret
2023-01-01 – 2023-12-31

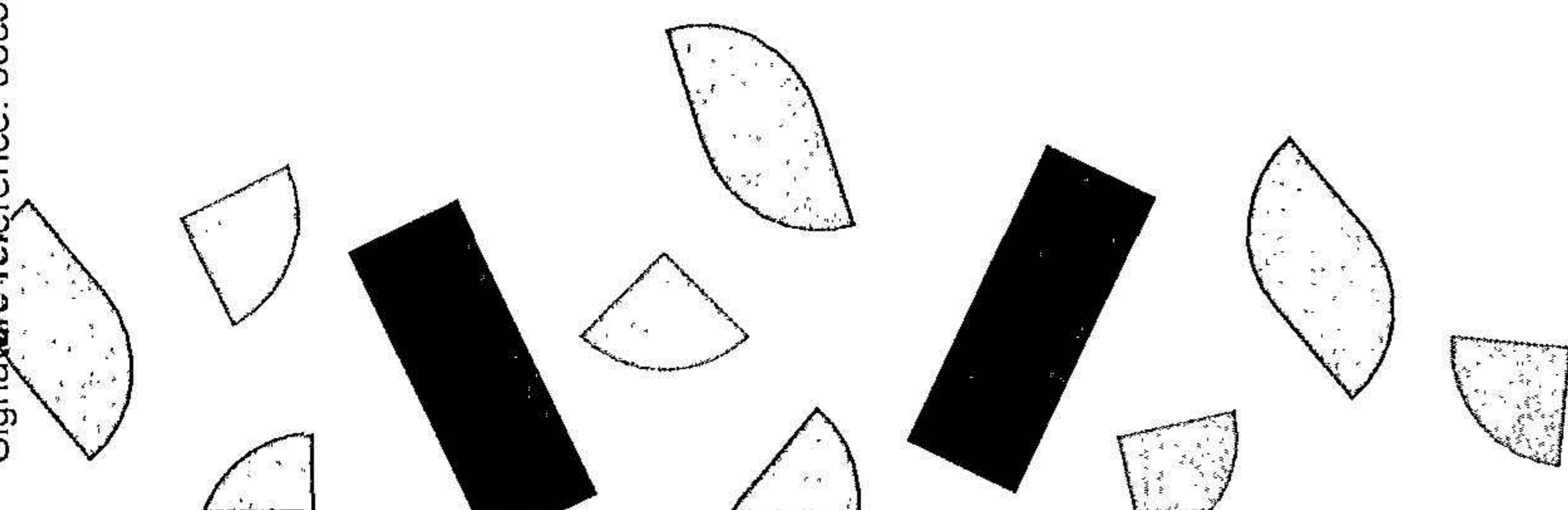
Innehållsförteckning

VD har ordet.....	3
Mål vi strävar mot	4
Renovering av Möllebacken.....	8
Samverkan inom koncernen.....	9
Räkenskaper.....	10
Förvaltningsberättelse.....	11
Resultaträkning	15
Balansräkning.....	16
Kassaflödesanalys.....	18
Noter	19
Underskrifter.....	33

Styrelsens säte: Karlshamn

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

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)



Vd har ordet

Året som gick präglades starkt av en vilja att stå emot ekonomiskt tuffa utmaningar med stigande räntor och inflation. Trots en komplex och osäker omvärld har vårt fokus varit att fortsätta skapa en stabil grund för vår verksamhet och förbli en pålitlig aktör inom bostadssektorn.

Vi är stolta över att ännu ett år kunna leverera budgeterat resultat (25 mkr) samtidigt som vi fortsätter hålla en hög utvecklingstakt.

Genom alla medarbetares engagemang för ekonomisk stabilitet och långsiktig tillväxt har vi fortsatt att erbjuda bra bostäder till rimliga priser, samtidigt som vi investerat i underhåll och utveckling av våra fastigheter. Framför allt ser vi nu resultatet av betydande energiefektiviseringar samt att utvecklingen av organisationen börjat ge önskad effekt.

Våra hyresgästers välbefinnande är kärnan i vår verksamhet och vi arbetar ständigt för att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer. Genom goda samarbeten med ideella aktörer har vi kunnat erbjuda riktade insatser till såväl äldre som yngre hyresgäster.

Vi ser fram emot att fortsätta vår resa – med en stark vision om ett gott liv för alla. Vår strävan är att alltid vara en ekonomiskt och samhällsmässigt hållbar aktör som verkar för ett bättre Karlshamn.

Tack till våra engagerade medarbetare, trogna hyresgäster och samarbetspartners för ert förtroende och stöd under det gångna året. Tillsammans fortsätter vi bygga en hållbar och inkluderande framtid.



Kristina Söderling
Vd Karlshamnsbostäder

Vill du veta mer om vårt hållbarhetsarbete? Besök gärna karlshamnsbostader.se och ta del av vår hållbarhetsrapport.

Mål vi strävar mot

Bolagets fyra övergripande målområden ligger väl i linje med ägardirektivet och är god lönsamhet, nöjda hyresgäster, engagerade medarbetare samt social- och ekologisk hållbarhet.

God lönsamhet

Som kommunalt bostadsbolag har vi ett tvådelat uppdrag – att vara affärsmässiga och att tillhandahålla prisvärda bostäder samt bidra med samhällsnytta. God lönsamhet är därför viktigt för att vi ska kunna renovera och modernisera våra fastigheter samt över tid öka värdet på dem. Genom att vara lönsamma rustar vi oss för att klara ekonomiska utmaningar och motstå svängningar i fastighetsmarknaden. Detta är särskilt viktigt för att säkerställa stabilitet i leveransen av bostäder och andra tjänster till kommuninvånarna. God lönsamhet är också en förutsättning för att bekosta bosociala projekt eller göra ”det lilla extra” för våra medarbetare och hyresgäster.

Fokus under 2023

Förbättrad ekonomisk kontroll i kombination med löpande investeringar i energieffektiviseringar de senaste åren gör att vi, trots höjda räntor och stigande inflation, klarat att hålla vårt resultat. Arbetet med energieffektiviseringar har pågått under flera år och under hösten beslutade styrelsen om ytterligare 20 mkr avsedda för detta (över tre år), exempelvis tillägnat utbyggnad av fler solcellsanläggningar samt fortsatt arbete med utbyte av belysningsarmaturer.



Efterfrågan på studentbostäder fortsätter att minska och vi har därför valt att bygga om ett antal studentrum till vanliga lägenheter. Konverteringen är gjord på ett sådant sätt att vi enkelt kan återställa bostäderna vid behov.

Arbetet med att utveckla organisationen inom förvaltningen har fortsatt under året. Nya och tydligare skötselplaner har upprättats per fastighet för att säkerställa en jämn kvalitet och effektivitet i vår fastighetsskötsel. Inom den tekniska delen av förvaltningen har uppföljningen av ärenden förbättrats genom att säkerställa löpande loggning per kategori i vårt fastighetssystem. För en bättre kontroll och service i samband med omflyttningar har vi också utnämnt en medarbetare ansvarig för besiktningar och omflyttningar i Asarum och Fridhem, enligt den modell vi tidigare infört i Karlshamn.

I juni beslutade styrelsen om försäljning av tre fastigheter i Asarum för att finansiera kommande nyproduktion. Vi inväntar nu besked från ägaren om vi får gå vidare med försäljningen.

Arbetet med att analysera effektivitet och kvalitet gällande tjänster som utförs internt respektive köps in har föranlett vissa förändringar. Exempel på detta är att vi anställt en fastighetsskötare med kompetens inom måleri, lagt ut en del städning på entreprenad samt numera sköter viss service av maskiner internt.



Värt att notera

- Ytterligare 20 mkr till energieffektiviseringar
- Planerad försäljning av tre fastigheter för att finansiera nyproduktion
- Konvertering av 17 studentrum till sju lägenheter

Nöjda hyresgäster

Genom att prioritera hyresgästernas behov, trivsel och tillfredsställelse bygger vi långsiktiga och goda relationer. Vi minskar vakanser, bevarar fastigheternas värde och skapar en positiv bild av Karlshamnsbostäder. Genom detta bidrar vi också till välfärden och livskvaliteten för kommuninvånarna.

Fokus under 2023

Kundundersökningen visar att hyresgästerna trivs, är trygga och får god service. Vi har mött många hyresgäster genom olika aktiviteter som exempelvis kundservice på gården, pubträffar, läxhjälp, familjedagar med mera.

Under året har vi arbetat fram en mer strukturerad metod för hur hyresgäster utövar boinflytande. Baserat på resultatet i kundundersökningen prioriteras fysiska möten i områden med låga betyg. Hyresgästerna får träffa beslutsfattare och kan framföra synpunkter och förslag direkt. Utifrån detta görs prioriteringar och under arbetets gång hålls tät dialog med hyresgästerna till dess att insatserna är klara.

Nyligen genomfördes en omfattande systemuppdatering för bostadssökande och Mina sidor. Målet är att förbättra upplevelsen och öka användningen av digitala tjänster.

Installationen av fiber i samtliga bostäder färdigställdes under 2023.

Värt att notera

- Vi uppnår samtliga mål inom trivsel, trygghet och service
- Ny metod för boinflytande
- Förbättrade digitala system
- Fiber i alla fastigheter

Engagerade medarbetare

Att ha engagerade medarbetare är mycket viktigt för ett bolags utveckling. Om vi är engagerade får vi en positiv och trygg arbetsmiljö där vi samarbetar och levererar god kvalitet. Det leder också till nya idéer och initiativ till förbättringar. Om vi är engagerade smittar det av sig på våra hyresgäster och partners och vi blir en aktör man gärna vill samarbeta med. Vår gemensamma värdegrund som arbetats fram tillsammans med alla medarbetare belyser bland annat vikten av engagerade medarbetare och en god företagskultur.

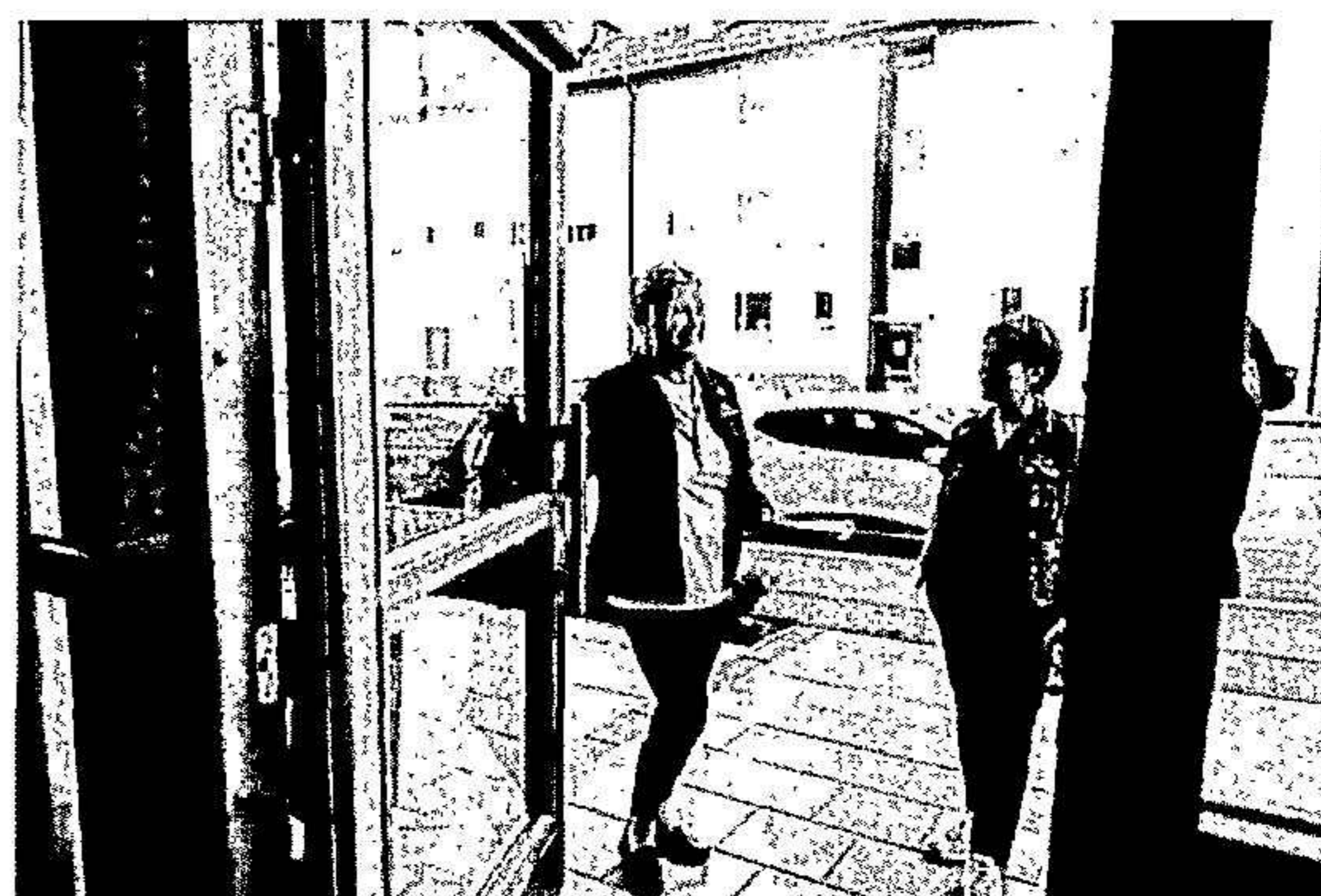
Fokus under 2023

De förändringar som gjorts i organisationen har behövt tid att få sätta sig. Successivt har både trivsel och engagemang ökat inom alla enheter i bolaget.

Flertalet chefer har genomgått ledarskapsutbildningar och tillsammans med medarbetargrupper har vi genomfört fyra strategidagar utifrån våra övergripande målområden. Strategiarbetet har drivits av medarbetarna själva och genererat såväl nya perspektiv för ledningen som många konkreta förslag på aktiviteter. Den gemensamma upplevelsen är att det varit ett givande samarbete mellan medarbetare och chefer.

För att få ett bra arbetsverktyg för att mäta engagemanget i bolaget införde vi i november så kallade pulsmätningar. Det innebär att alla som jobbar på Karlshamnsbostäder varje vecka får svara på ett par korta frågor om hur vi upplever vår arbetssituation just nu. Genom att få en mer direkt feedback på olika insatser ger det cheferna bättre möjlighet att se

effekten av sitt arbete samt adressera frågor som behöver jobbas med. I år är också första verksamhetsåret med ett intranät, i syfte att förbättra informationsflödet mellan kontoren öka vår interna kommunikation.



Värt att notera

- Ökad trivsel och engagemang bland medarbetare
- Investeringar i ledarskapet
- Pulsmätningar och intranät

Social och ekologisk hållbarhet

Att vara socialt och ekologiskt hållbara som bostadsbolag innebär att ha en positiv inverkan på samhället och miljön genom våra verksamhetsbeslut och aktiviteter. Det handlar om att balansera ekonomiska intressen med socialt och miljömässigt ansvar för att främja långsiktig välfärd och hållbar utveckling. Vi medverkar bland annat med prisvärda bostäder som är överkomliga för människor med olika ekonomiska förutsättningar vilket

bidrar till inkludering och möjligheten för människor att bo i värdiga förhållanden.

Vi vill skapa en grön och trivsamt boendemiljö som respekterar och välkomnar olika kulturer, bakgrunder och livsstilar. Mer konkret innebär social och ekologisk hållbarhet att vi exempelvis ska ställa hållbarhetskrav på våra leverantörer och underleverantörer i upphandlingar, underlätta för hyresgäster att leva mer hållbart genom exempelvis energieffektiva fastigheter, främja biologisk mångfald, erbjuda delningstjänster som bil- och cykelpool, odling i bostadsområden med mera.

Fokus under 2023

Karlshamn bostäder är miljöcertifierade genom Svensk Miljöbas. Kravstandarderna bygger på principer för verksamhetsplanering och verksamhetsutveckling och granskas årligen genom en extern revisor. Detta är elfte året i rad som vi uppnår diplomering.

I vårt bosociala arbete har vi prioriterat äldre samt barn och unga. Exempel på detta är det omfattande arbetet som görs för ofrivilligt ensamstående äldre där vi erbjuder hyresgäster social tid. Ett annat exempel är läxhjälp och sommarläger för barn. För att underlätta hållbara val i vardagen erbjuder vi hyresgästerna elbilspool, som även används i tjänsten av vår personal. Vi tillhandahåller också elcyklar och el-scootrar för medarbetare.

Odling fortsätter att vara en av våra mest uppskattade aktiviteter för hyresgäster. Totalt odlas det nu i 12 områden. Det engagerar vuxna och barn i alla åldrar och bygger broar mellan olika kulturer. I samarbete med

myndigheten Brå genomförs en studie för att undersöka om odling har någon effekt i brottsförebyggande syfte i ett bostadsområde. Projektet har pågått i drygt ett drygt och fortsätter under 2024.



Värt att notera

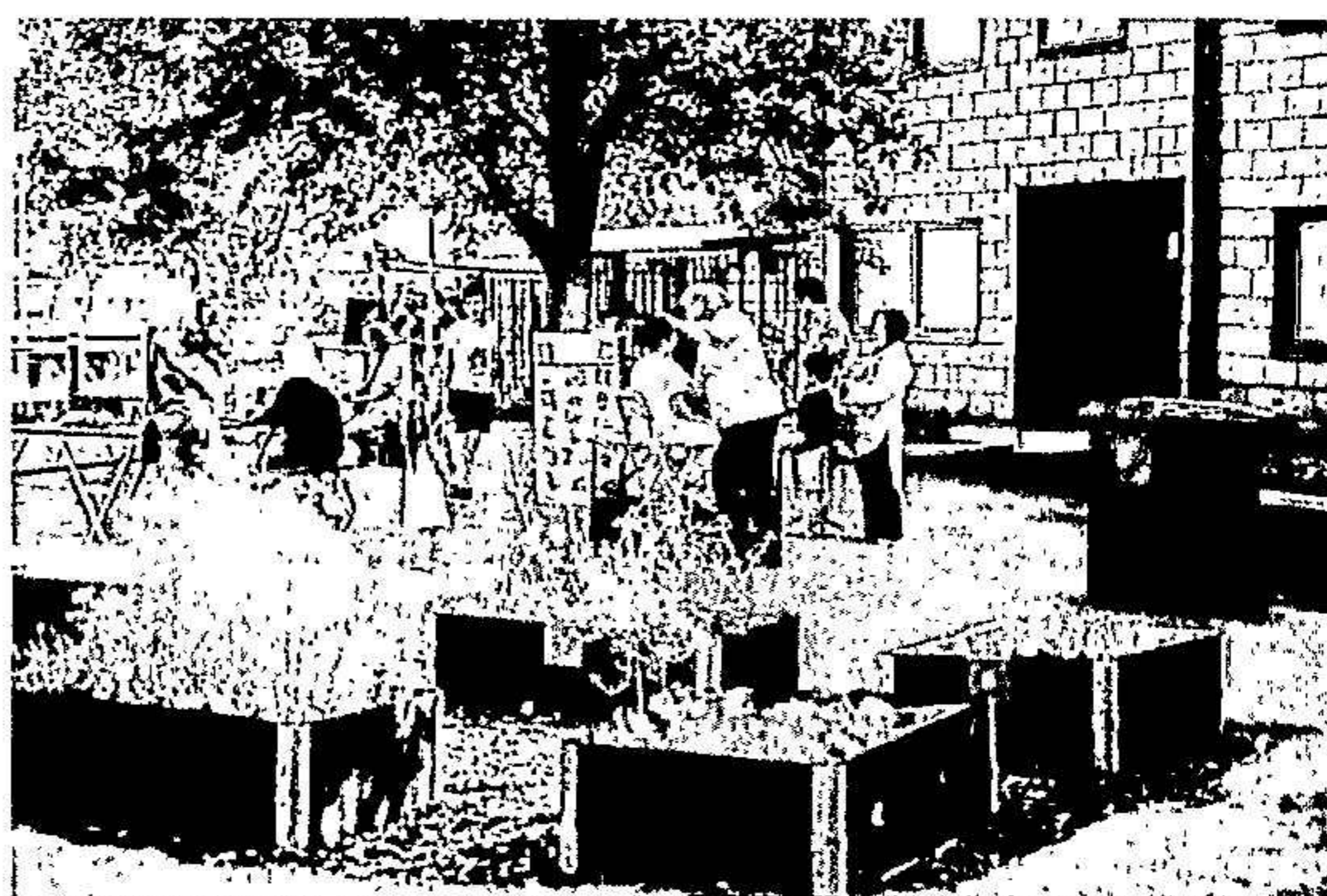
- Miljödiplomering
- 12 bostadsområden med odling
- Stort projekt för ofrivilligt ensamstående äldre
- Sommarläger för barn
- Ett lån för social hållbarhet samt fyra gröna lån

Renovering av Möllebacken

Vårt största renoveringsprojekt hittills är nu avslutat med en total investering på 206 mkr under cirka tre års tid. 213 bostäder har genomgått en omfattande upprustning av både fastigheter och utemiljö. Stor hänsyn har tagits till områdets ursprungliga karaktär och till arkitekt Hanna Victorsons vision för området när det byggdes i början av 1970-talet.

Hyresgästerna har kunnat bo kvar under hela renoveringen som inkluderar både exteriöra insatser som fasader och fönster, balkonger och entréer men också stambyte, ventilation, el och solceller på taken. Inne i lägenheterna har allt som är fungerande bibehållits för att hålla hyrorna nere. Utemiljön har blivit lummig och trivsamt med gott om platser för socialt umgänge och generöst med pallkragar för odling. En annan nyhet är införandet av elbilspool som delas mellan hyresgäster och Karlshamnsbostäders medarbetare i tjänsten.

Projektet slutfördes enligt tidsplan och har involverat ett 20-tal leverantörer, primärt lokala och regionala aktörer. Upprustningen av Möllebacken har uppmärksammats av Sveriges Allmännyttas med en finalplats i "Bästa renovering 2023".



Värt att notera

- 213 lägenheter
- 206 mkr i investering
- Ett nytt grönt lån
- Varsam renovering av miljonprogramsområde
- Finalist i Sveriges Allmännyttas "Bästa renovering 2023"

Samverkan inom koncernen

Avseende koncernnytta vill vi lyfta fram ett par exempel på goda samarbeten som pågått under 2023.

Sociala kontrakt

Vi upplåter kontinuerligt 25 lägenheter för sociala kontrakt. Detta är lägenheter som socialtjänsten förfogar över. Målet på sikt är att den boende ska få möjlighet att överta både kontrakt och ekonomiskt ansvar.

Boende till ukrainska flyktingar

Vi upplåter 16 lägenheter för ukrainare som kommunen hyr tills vidare.

Ekonomitjänster

Karlshamnsbostäder har under året skött all ekonomihantering för Kreativum. Från mitten av december hanterar vi även NetPorts ekonomi.

Förvaltningstjänster

Vi utför förvaltningstjänster åt Karlshamnsfastigheter med löpande skötsel av industri-lokalerna på Halda. Vi har också utfört säsongarbete inom fastighetsskötsel åt Karlshamn Energi.

Lokalsamverkan

Fortlöpande kontakter mellan Karlshamnsbostäder och kommunen för att tillgodose

nya behov av lokaler samt utveckla befintliga verksamheter.

Tf. chef för inköp och upphandling på Karlshamns kommun

I väntan på ny chef för inköp- och upphandling har Karlshamnsbostäder stöttat kommunen med denna roll under tiden rekrytering pågått. Omfattning 50 % under perioden 230815-240131.

Tf. vd för NetPort

I väntan på ny vd för bolaget har Karlshamnsbostäders vd även varit tillförordnad vd för NetPort. Omfattning 25 % under perioden 231001-240331.

Ferieungdomar

Utöver 23 egna sommarjobbare har vi tagit emot 18 ferieungdomar från Karlshamns kommun. Samtliga har arbetat inom fastighetsskötsel.

Arbete för långtidsarbetslösa

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

Räkenskaper

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Karlshamnshostäder Aktiefbolag, 556526-8355, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om verksamheten

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

Bolagets uppgift är att bygga och förvalta hållbara och prisvärda bostäder för alla. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Karlshamnshostäder äger och förvaltar 2 285 bostäder, vilket motsvarar cirka 44 % av hyresrätterna i kommunen. Bolaget förfogar också över lokaler, primärt avsedda för kommunens omsorgsbehov.

Bostäder

Bostadsyta lägenheter: 143 011 kvm
Vakansgrad lägenheter: 0,57 % (0,46 %)

Bostadsyta studentbostäder: 2 352 kvm
Vakansgrad studentbostäder: 21,57 % (18,37 %)

Lokaler

Lokalyta: 55 605 kvm
Vakansgrad lokaler: 1,32 % (2,16 %)

Affärsidé

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

Bolaget är medlem i branschorganisationen Sveriges Allmännytta och medlem i intresseorganisationen Studentbostadsföretagen.

Styrelse och revisorer

Ny styrelse tillträdde i januari. Eftersom majoriteten av medlemmarna är nya i sina roller genomfördes en heldagsutbildning där även Karlshamnshostäders ledningsgrupp deltog. Utöver detta har styrelsen också deltagit i styrelseutbildningen som arrangerats av Stadsvapnet (pågår även 2024).

Under året har styrelsen haft sex sammanträden varav ett extrainsatt. Utöver detta har styrelsen besökt Lunds Kommuns Fastighets AB samt ägnat en dag åt rundtur i Karlshamnshostäders fastighetsbestånd. Stämman avhölls 25 maj 2023.

Året i siffror

Trots stora ekonomiska utmaningar har Karlshamnsbostäder levererat enligt budgeterat resultat.

Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster uppgår till 25 mkr (26,3 mkr). Hyresintäkterna uppgår till 241,2 mkr (226,9 mkr). Hyreshöjning har skett från och med 1 januari med 4,7 %.

Investeringar

Under året har vi egenfinansierat investeringar till ett värde av 45 mkr. Upprustningen av Möllebacken har nu färdigställts med en nedlagd kostnad på 10,5 mkr under 2023. Totalt investerades 206,3 mkr i projektet. Av dessa har 180 mkr lånefinansierats och resterande finansierats med egna medel.

Under året har vi investerat 4,7 mkr på framtida byggprojekt och resterande har gått till skador och underhåll. Skadorna har varit omfattande. I Asarum uppdagades en skadad samlingsledning som kostade 4,6 mkr att åtgärda. Vi fann även problem med fjärrvärmens i Mörrum vilket resulterade i åtgärder i kulverten för 3,0 mkr.

Fiberdragning i alla bostäder har slutförts till ett värde av 7,7 mkr varav 2,9 mkr under 2023. Vidare har takbyten, skalskydd, brandlarm, hissar och badrum varit föremål för investeringar. Bergvärmeinstallationer i Hällaryd är påbörjade och färdigställs 2024.

Utvecklingen av Fridhem har löpt på med investeringar om totalt 6,2 mkr under året. Av dessa har 4,5 mkr gått till balkong- och fasadrenovering men vi har även genomfört läsbyte, energisatsningar samt konvertering av fler studentrum till vanliga lägenheter. Under året beslutade styrelsen om utökad investeringsbudget för fortsatta konverteringar, vilket är påbörjat och slutförs under första kvartalet 2024. Efter detta kvarstår 84 studentbostäder.

Vidare beslutades om att tillföra 20 mkr under tre år för investeringar i syfte att minska energiförbrukningen i hela fastighetsbeståndet. Belysning har redan bytts ut till ett värde av 2,3 mkr samtidigt som utredning kring kommande energieffektiviseringar pågår.

Lån och ränta

På balansdagen är totala låneskulden 1 187 mkr (1 215 mkr). Under året har 28 mkr (29 mkr) amorterats. Den genomsnittliga räntan uppgår till 1,75 % (0,99 %), exklusive borgensavgift.

Fastighetsvärdering

En värdering av hela fastighetsbeståndet har genomförts. Värderingen är utförd internt men några fastigheter har även varit föremål för extern värdering, vilka verifierar vår bedömning av verkligt värde för fastigheterna. Den externa värderingen har totalt täckt in nästan 50 % av det totala bedömda verkliga värdet. Fastigheternas totala värde vid 2023 års utgång har bedömts uppgå till 2 899 mkr (2 779 mkr).

Flerårsjämförelse

	231231	221231	211231	201231	191231
Hysesintäkter mkr	241	227	223	221	214
Resultat efter finansiella poster	25	26	31	39	36
Balansomslutning mkr	1 666	1 661	1 595	1 489	1 471
Antal anställda	57	56	58	59	64
Soliditet %	22	21	20	21	18
Investeringar mkr	45	113	127	114	208
Avkastning på totalt kapital %	3	3	3	4	3
Avkastning på eget kapital %	7	8	10	12	13

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt mkr
Hysesnivå bostäder	+/- 1 %	1,603
Vakansgrad bostäder	+/- 1 %	1,603
Driftkostnader	+/- 1 %	0,443
Underhållskostnader	+/- 1 %	0,480
Räntekostnader	+/- 1 %	1,712

Vårt resultat påverkas av ett flertal faktorer så som hyresnivå, vakansgrad, kostnadsnivå för drift och underhåll samt räntekostnader.

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Fonder	Balanserat resultat	Totalt
Enligt fastställd balansräkning 2022-12-31	16 000	152 450	173 566	342 016
Enligt beslut på årsstämma Utdelning			-1 776	-1 776
Årets resultat enligt fastställd resultaträkning			24 902	24 902
Eget kapital 2023-12-31	16 000	152 450	196 692	365 142

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 196 692 tkr, disponeras enligt nedan. Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

	Belopp i tkr
Balanserad vinst	171 790
Årets resultat	24 902
Balanseras i ny räkning	196 692
Disponeras så att till: aktieägare utdelas	6 656
i ny räkning överföres	190 036
	196 692

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	241 230	226 850
Övriga förvaltningsintäkter	3	10 495	8 210
Summa rörelsens intäkter		251 725	235 060
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-92 348	-86 562
Övriga externa kostnader	5,6	-17 918	-15 357
Personalkostnader	7	-42 483	-39 031
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-49 555	-48 598
Övriga rörelsekostnader		-1 481	-3 301
Summa rörelsens kostnader		-203 785	-192 849
Rörelseresultat	8,9	47 940	42 211
Finansiella poster			
Resultat från övriga värdepappersinnehav	10	2	2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	2 079	249
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-25 018	-16 201
Summa finansiella poster		-22 937	-15 950
Resultat efter finansiella poster		25 003	26 261
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		7 682	-
Summa bokslutsdispositioner		7 682	-
Resultat före skatt		32 685	26 261
Skatter			
Övriga skatter	13	18	-
Skatt på årets resultat		-7 801	-7 650
Summa skatter		-7 783	-7 650
Årets resultat		24 902	18 611

2024071208745

Signature reference: 08c55350-b0a2-4654-b3f2-c70858405d17

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14,15	1 521 545	1 495 206
Maskiner, fordon och inventarier	16	2 641	2 863
Konstverk	17	2 303	2 303
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	9 668	42 925
		<u>1 536 157</u>	<u>1 543 297</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	41	40
Uppskjuten skattefordran	20	3 237	8 149
		<u>3 278</u>	<u>8 189</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 539 435</u>	<u>1 551 486</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		742	1 160
Fordringar hos koncernföretag	8	7 535	89
Skattefordran		-	3
Övriga fordringar		144	2 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	3 832	3 965
		<u>12 253</u>	<u>7 551</u>
<i>Kassa och bank</i>	22	114 502	102 068
Summa omsättningstillgångar		<u>126 755</u>	<u>109 619</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 666 190</u>	<u>1 661 105</u>

2024071208746

Signature reference: 08c55350-b0a2-4654-b3f2-c70858405d17

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		16 000	16 000
Reservfond		152 450	152 450
		<u>168 450</u>	<u>168 450</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	23	171 790	154 955
Årets resultat		24 902	18 611
		<u>196 692</u>	<u>173 566</u>
Summa eget kapital		<u>365 142</u>	<u>342 016</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	20	50 899	48 010
		<u>50 899</u>	<u>48 010</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	24	1 158 408	1 185 858
		<u>1 158 408</u>	<u>1 185 858</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		28 326	29 182
Leverantörsskulder		14 747	16 419
Skulder till koncernföretag	8	8 650	8 121
Skuld till Karlshamns kommun	9	11 567	9 789
Skatteskuld		131	-
Övriga kortfristiga skulder		2 265	1 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	26 055	19 716
		<u>91 741</u>	<u>85 221</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 666 190</u>	<u>1 661 105</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		25 003	26 261
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	52 014	49 049
		77 017	75 310
Förändring av rörelsefordringar		2 980	1 283
Förändring av rörelseskulder		7 376	-2 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten		87 373	74 246
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-45 110	-112 484
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		141	3 453
Erhållna stöd		112	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-44 857	-109 031
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	70 000
Amortering av lån		-28 306	-29 447
Koncernbidrag		-	3 507
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-1 776	-2 970
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-30 082	41 090
Årets kassaflöde		12 434	6 305
Likvida medel vid årets början		102 068	95 763
Likvida medel vid årets slut	22	114 502	102 068

2024071208748

Signature reference: 08c55350-b0a2-4654-b3f2-c70858405d17

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i tkr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Uppskattningar och bedömningar

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

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

Värderingsprinciper m.m

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnaderna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Förvaltningsfastigheterna innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Förvaltningsfastigheterna redovisas i balansräkningen till bokfört värde.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 50-100 år
- Värme/sanitet 35-50 år
- El 40 år
- Fasad 40-50 år
- Fönster 50 år
- Kök 30-50 år
- Yttertak 30-50 år
- Ventilation 20 år
- Inre ytskikt 10-20 år
- Styr- och övervakning 10-20 år
- Markanläggningar 50 år
- Restpost 10-60 år
- Lekplatser och gårdar 50 år
- Maskiner och inventarier 3-20 år

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som finansiell leasingavtal.

Finansiell leasingavtal

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

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Klassificering

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

I de fall pensionsförpliktelser har tryggats genom överföring av medel till en pensionsstiftelse redovisas en avsättning i de fall stiftelsens förmögenhet värderad till marknadsvärde understiger förpliktelsen. I de fall stiftelsens förmögenhet överstiger förpliktelsen redovisas ingen tillgång.

Skatt

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

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

Intäkter

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

Försäljning av varor

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

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:
Totala tillgångar

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

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

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

Not 2 Hyresintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyresintäkter:		
Bostäder	156 798	147 464
Studentbostäder	3 516	4 050
Lokaler	83 493	77 312
Övriga objekt	3 752	3 668
Hyresbortfall, outhyrt		
Bostäder	-895	-681
Studentbostäder	-758	-744
Lokaler	-1 341	-1 669
Övriga objekt	-202	-461
Rabatter	-2 302	-1 654
Ombyggnad/renovering	-831	-435
Summa	241 230	226 850
Lokalavtal (leasingavtal där företaget är leasegivare)		
Lokalavtal som upphör att gälla inom ett år	5 262	24 991
Lokalavtal som upphör att gälla mellan ett och fem år	60 011	34 810
Lokalavtal som upphör att gälla senare än fem år	17 897	17 692
	83 170	77 493

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ersättningar från hyresgäster	4 468	3 351
Vinst sålda anläggningstillgångar	141	2 978
Försäkringsersättningar	-	349
Övriga ersättningar	5 886	1 532
Summa	10 495	8 210

Not 4 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El, värme, vatten	-37 985	-33 734
Sophantering	-4 827	-4 730
Försäkringskostnader	-1 394	-2 161
Hyresgästföreningen	-317	-322
Fastighetsskatt	-4 970	-4 981
Övriga fastighetskostnader	-9 663	-8 900
Reparationer	-11 171	-10 908
Underhåll (inklusive försäkringsskador)	-22 021	-20 826
	-92 348	-86 562

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	190	210
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
<i>Övriga revisorer</i>		
Skatterådgivning	-	-

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 enligt 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 sådan arbetsuppgifter.

Not 6 Finansiell leasing - leasetagare

Leasingavtal där företaget är leasetagare

<i>Framtida minileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara finansiella leasingavtal</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Inom ett år	57	189
Mellan ett och fem år	134	53
Senare än fem år	-	-
	191	242
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	266	405

Not 7 Medelantal anställda, löner, ersättningar och sociala avgifter

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
Sverige	57	63,01 %	56	64,28 %
Totalt	57		56	

Löner och ersättningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsen och VD	-1 646	-1 485
Övriga anställda	-24 598	-22 750
	-26 244	-24 235
Sociala avgifter och pensionskostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-8 899	-8 082
Pensionskostnader*, varav VD 519 tkr (442 tkr)	-2 942	-2 696
	-11 841	-10 778
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	-38 085	-35 013

*inkl eventuell lönevaxling vilken minskar löneunderlaget och ökar pensionskostnaden

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2023-12-31	2022-12-31
Andel kvinnor		
Styrelsen	36 %	36 %
Övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %

Not 8 Specifikation transaktioner och mellanhavanden koncernen

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

	2023-12-31	2022-12-31
Försäljning		
Övriga ersättningar - Sålda tjänster	2 354	775
Övriga ersättningar - Övrigt	231	395
	<u>2 585</u>	<u>1 170</u>
Inköp		
Kostnad för el, värme och vatten	-36 448	-31 520
Management fee	-703	-702
Övriga kostnader	-139	-176
	<u>-37 290</u>	<u>-32 398</u>

Mellanhavanden på balansdagen presenteras netto per motpart i balansräkningen

Fordringar koncernföretag	7 535	89
Skulder koncernföretag	-8 650	-8 121
	<u>-1 115</u>	<u>-8 032</u>
Utgörs av nedan delposter:		
Kundfordringar	118	274
Fordran koncernbidrag	7 682	-
Upplupna intäkter	13	35
Leverantörsskulder	-4 067	-3 741
Upplupna kostnader, el, värme och vatten	-4 861	-4 440
Förutbetalda intäkter	-	-160
	<u>-1 115</u>	<u>-8 032</u>

Not 9 Specifikation transaktioner och mellanhavanden Karlshamns kommun

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

	2023-12-31	2022-12-31
Försäljning		
Hysesintäkter	68 486	61 841
Ersättning från hyresgäst	366	820
Övriga ersättningar - Sålda tjänster	173	-
	<u>69 025</u>	<u>62 661</u>
Inköp och finansiella poster		
Övriga kostnader	-139	-155
Ränteintäkter	1 723	49
Borgensavgift	-7 898	-5 760
	<u>-6 314</u>	<u>-5 866</u>

Mellanhavanden på balansdagen presenteras netto per motpart i balansräkningen

Skulder Karlshamns kommun	-11 567	-9 789
	<u>-11 567</u>	<u>-9 789</u>
Utgörs av nedan delposter:		
Kundfordringar	441	447
Leverantörsskulder	-2 662	-1 950
Förutbetalda hyresintäkter	-9 346	-8 286
	<u>-11 567</u>	<u>-9 789</u>

Not 10 Resultat från övriga värdepappersinnehav

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Utdelningar	2	2
Summa	2	2

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter Karlshamns kommun	1 723	49
Övriga ränteintäkter	356	200
Summa	2 079	249

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader avseende fastighetslån	-17 118	-10 439
Borgensavgift Karlshamns kommun	-7 898	-5 760
Räntekostnader, övriga	-2	-2
Summa	-25 018	-16 201

Not 13 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Uppskjuten skatt	-7 801	-7 650
Skatt på tidigare år	18	-
	-7 783	-7 650

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Resultat före skatt	32 685	26 261
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-6 733	-5 410
Skatteeffekt av skattemässiga justeringar	-47	-62
Skatteeffekt av återförda ränteavdrag	-1 021	-2 178
Skatt hänförlig till tidigare år	18	-
Effektiv skatt 27,1 %	-7 783	-7 650

Not 14 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 025 689	1 916 955
-Nyanskaffningar	-	-
-Avyttringar och utrangeringar	-3 896	-3 947
-Omklassificering till förvaltningsfastigheter	76 306	112 681
-Erhållna bidrag	-112	-
Vid årets slut	2 097 987	2 025 689
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-530 483	-484 960
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 416	2 054
-Årets avskrivning	-48 375	-47 577
Vid årets slut	-576 442	-530 483
Redovisat värde vid årets slut	1 521 545	1 495 206
Varav mark		
-Vid årets början	66 310	66 366
-Avyttringar och utrangeringar	-	-56
Redovisat värde vid årets slut	66 310	66 310

Not 15 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>	2 778 853	2 683 198
Vid årets början	2 898 554	2 778 853
Vid årets slut		

Bolagets samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Totalt redovisat värde uppgår till 1 521 545 tkr (1 495 206 tkr).

För upplysningsändamål har bolaget själv utfört en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Värderingsmetod som använts är diskonterade kassaflödesprognoser. Vid årets värdering har nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden för respektive fastighet beaktats. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde har en kalkylperiod om 10 år använts och en diskonteringsränta före skatt på 6-8 %. Bedömningen av kalkylräntan görs med hänsyn till en långsiktig riskfri obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk. Risken är delvis knuten till villkoren för existerande hyreskontrakt, typen av hyresgäster, fastighetstyp och läge. Andra värdepåverkande faktorer är hyresutvecklingen som antogs för bostäder per år vara 5 % för 2024, 3 % för 2025 och 2 % 2026 och framåt, samt avseende lokaler 6 % för 2024, 3 % för 2025 och 2 % för 2026 och framåt. Inflationen avseende kostnader har antagits till 5 % för 2024, 3 % för 2025 och 2 % för 2026 och framåt. Vakansgraden har generellt antagits vara 1 % per år avseende bostäder och 2 % avseende lokaler, individuell bedömning med högre vakans förekommer i vissa fall.

Verkligt värde för bolagets förvaltningsfastigheter har beräknats till 2 898 554 tkr (med ett osäkerhetsmått +/- 10 %), vilket kan jämföras med det bokförda värdet om 1 521 545 tkr.

Under året har några av fastigheterna i beståndet varit föremål för extern värdering, vilka verifierar bolagets bedömning av verkligt värde för fastigheterna. Den externa värderingen har totalt täckt in nästan 50 % av det totala bedömda verkliga värdet.

Not 16 Maskiner, fordon och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	10 798	9 526
-Nyanskaffningar	958	1 391
-Avyttringar och utrangeringar	-706	-119
Vid årets slut	11 050	10 798
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 935	-6 938
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	706	23
-Årets avskrivning	-1 180	-1 020
Vid årets slut	-8 409	-7 935
Redovisat värde vid årets slut	2 641	2 863

Not 17 Konstverk

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 303	2 303
Redovisat värde vid årets slut	2 303	2 303

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	42 925	46 431
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	-76 306	-112 681
Omklassificeringar till reparation och underhåll	-1 103	-1 916
Investeringar	44 152	111 091
Redovisat värde vid årets slut	9 668	42 925

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	40	40
-Tillkommande tillgångar	1	-
Redovisat värde vid årets slut	41	40

Not 20 Uppskjuten skatt

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Uppskjuten skattefordran/skuld	3 237	-50 899	-47 662
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	3 237	-50 899	-47 662
Uppskjuten skattefordran avser skattemässigt underskottsavdrag			
2022-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Uppskjuten skattefordran/skuld	8 149	-48 010	-39 861
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	8 149	-48 010	-39 861

Temporär skillnad

2023-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Byggnader och mark	1 521 545	1 274 461	247 083
	1 521 545	1 274 461	247 083
2022-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Byggnader och mark	1 495 206	1 262 147	233 059
	1 495 206	1 262 147	233 059

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	3 274	3 262
Upplupna intäkter	558	703
	3 832	3 965

Not 22 Kassaflödesanalys

	2023-12-31	2022-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	49 555	48 598
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	2 459	451
	52 014	49 049
Likvida medel		
	2023-12-31	2022-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:	114 502	102 068
Banktillgodohavande	114 502	102 068

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

Not 23 Disposition av vinst eller förlust

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

	2023-12-31
Balanserad vinst	171 790
Årets resultat	24 902
Utdelning	-6 656
Balanseras i ny räkning	190 036

Not 24 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder som förfaller inom ett år från balansdagen*	281 919	340 733
Långfristiga skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år från balansdagen	540 599	499 740
Långfristiga skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	335 890	345 385
Summa långfristiga skulder	1 158 408	1 185 858

* Förfaller inom ett år från balansdagen och avses refinansieras.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner inkl semester och sociala kostnader	4 541	4 300
Upplupna utgiftsräntor	2 291	1 303
Upplupna kostnader sophantering	1 153	1 120
Övriga upplupna kostnader	2 172	1 359
Förutbetalda hyresintäkter	15 648	11 366
Övriga förutbetalda intäkter	250	268
	26 055	19 716

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	-	-
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Borgensåtagande till Fastigo	492	504
	492	504
Summa ställda säkerheter	492	504

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut att rapportera om.

Not 28 Koncernuppgifter

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

Underskrifter

Karlshamn, enligt förteckning digitala underskrifter.

Magnus Olsson
Styrelseordförande

Kristina Söderling
Verkställande direktör

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

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

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt förteckning digitala underskrifter.

Ernst & Young AB
Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

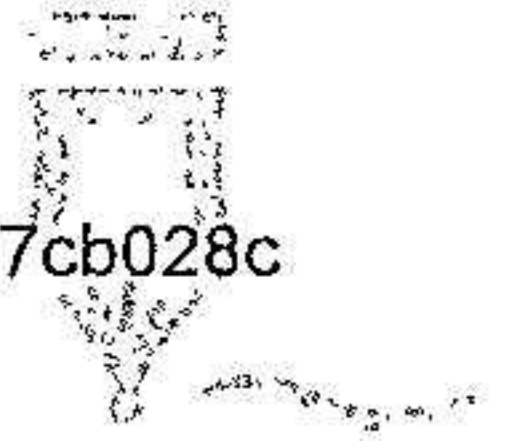
Det här dokumentet är elektroniskt undertecknat av nedan parter.

Signed by: KRISTINA SÖDERLING
Date: 2024-02-22 17:14:22
BankID refno: 2ae3220a-efab-438e-b4ff-88ef8088ef18



VD: Kristina Söderling

Signed by: MAGNUS OLSSON
Date: 2024-02-23 06:22:32
BankID refno: 83f64c81-dd03-4ad9-b239-6042b7cb028c



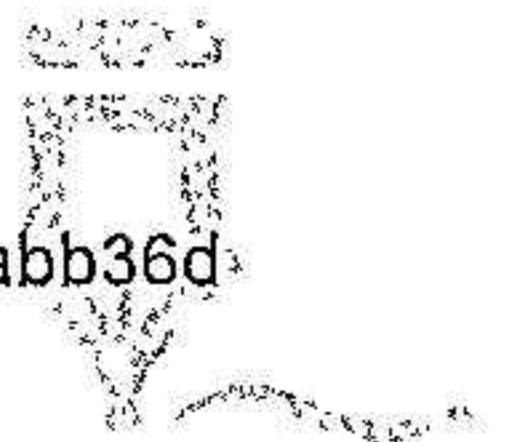
Ordförande: Magnus Olsson

Signed by: NIKLAS NILSSON
Date: 2024-02-22 21:47:52
BankID refno: ffe22bfb-00bf-494d-8126-6ea7e58340a9



Vice ordförande : Niklas Nilsson

Signed by: BRITT JÄMSTORP
Date: 2024-02-28 20:22:14
BankID refno: eec156b3-4bff-4155-8907-6f97f9abb36d



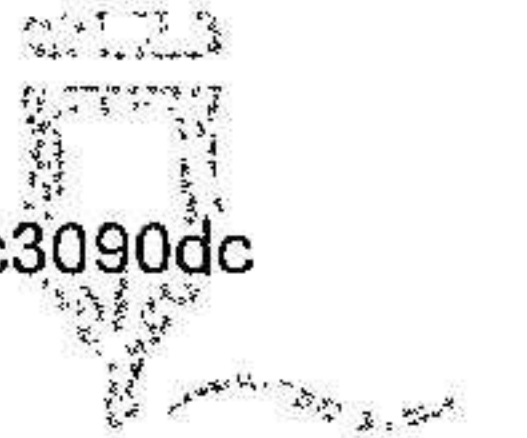
Styrelseledamot: Britt Jämstorp

Signed by: PER-IVAR JOHANSSON
Date: 2024-02-22 17:26:25
BankID refno: 8b67b717-fd05-44bf-911f-0777442b3115



Ledamot: Per-Ivar Johansson

Signed by: LISIANA NURHADI
Date: 2024-03-06 14:35:21
BankID refno: 065a544f-a611-4e05-b7b6-c7af4c3090dc



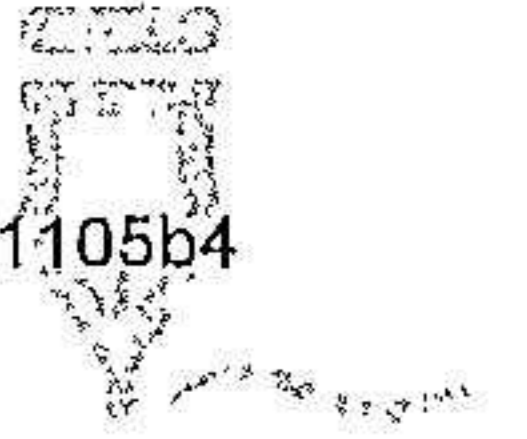
Styrelseledamot: Lisiana Nurhadi

Signed by: STEFAN NILSSON
Date: 2024-02-29 13:27:49
BankID refno: 2b877de1-0759-46f1-a05f-558ea6c8373f



Ledamot: Stefan Nilsson

Signed by: MONICA KARLSSON
Date: 2024-03-05 22:01:34
BankID refno: f9ba2bf1-25ac-42ab-8834-942f171105b4



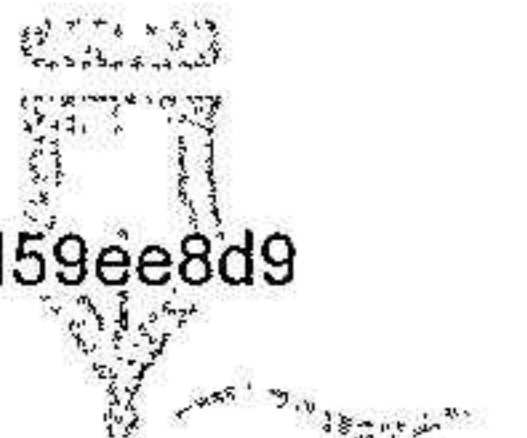
Ledamot: Monica Karlsson

Signed by: MARTIN STRANDBERG
Date: 2024-02-29 10:21:53
BankID refno: d22fa0f2-05c7-4b70-beb4-2a6965b81436



Styrelseledamot: Martin Strandberg

Signed by: SVEN-ÅKE SVENSSON
Date: 2024-02-22 17:34:26
BankID refno: c750a7a5-3dcd-4605-8857-b4a2d59ee8d9



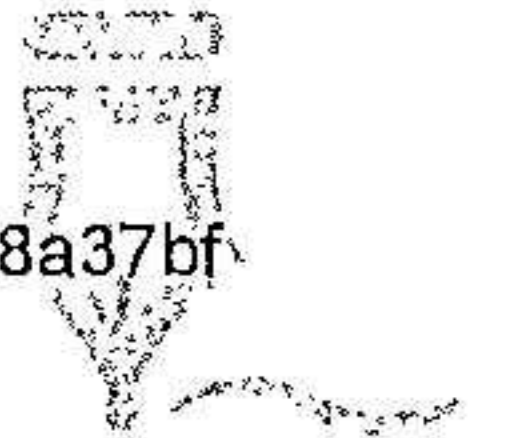
Styrelseledamot: Sven-Åke Svensson

Signed by: OLLE GILLBERG
Date: 2024-02-22 21:11:24
BankID refno: e53bfeef-0ce1-400f-a91b-7288a7ec41dc



Ledamot: Olle Gillberg

Signed by: Inga Ulrika Berggren
Date: 2024-02-29 14:54:17
BankID refno: 17dcd87-6fa7-47df-94ad-2f57d08a37bf



Styrelseledamot: Ulrika Berggren

Signed by: ANDERS HÅKANSSON
Date: 2024-03-07 11:18:07
BankID refno: 596309fb-30d1-42cc-8d1d-280ef522e4b9



Auktoriserad revisor: Anders Håkansson



2024071208765

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Karlshamnshostäder Aktiefbolag, org.nr 556526-8355

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Karlshamnshostäder Aktiefbolag för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Karlshamnshostäder Aktiefbolags 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.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: 2NP1H-U7A6Y-ALDSC-JK1IE-JXTE7-AG5YT



2024071208766

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Karlshamnsbostäder Aktiefbolag för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 aktiefbolagslagen.

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

Karlshamn den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Håkansson

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 2NP1H-U7A6Y-ALDSC-JK1IE-JXTE7-AG5YT

PENNEO

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

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

ANDERS HÅKANSSON (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 19700516xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-07 10:24:27 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024071208767

Penneo dokumentnyckel: 2NP1H-U7A6Y-ALDSC-JK1IE-JXTE7-AG5YT