

## Årsredovisning Kruthusen Företagsfastigheter AB 2024

Datum 2025-04-23

Kruthusen Företagsfastigheter AB  
Ronnebygatan 2  
371 32 Karlskrona

**Kruthusen Företagsfastigheter AB, org nr: 556052-0438**  
**Räkenskapsår: 2024-01-01 – 2024-12-31**

Undertecknad Ordförande i Kruthusen Företagsfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 7 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 originalen.

Karlskrona 2025-04-23

Gunilla Ekelöf  
Ordförande

# Årsredovisning

## Kruthusen Företagsfastigheter AB

556052-0438

Styrelsen och verkställande direktören för Kruthusen Företagsfastigheter AB, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024.

Om inte särskilt anges visas alla belopp i tusental kr (SEK).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING:</u>	<u>SIDA</u>
Förvaltningsberättelse	2
Förändring i eget kapital	10
Förslag till resultatdisposition	11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13-14
Kassaflödesanalys	15
Notförteckning	16-24
Underskrifter	25
Nyckeltal	26

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kruthusen Företagsfastigheter AB med organisationsnummer 556052-0438, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1/1 2024 - 31/12 2024.

### Uppdrag och ansvar

Bolagets verksamhet består i att förvärva, avyttra, bebygga och förvalta kommersiella fastigheter för företag och organisationer i Karlskrona kommun.

Uppdraget från ägaren är att erbjuda förutsättningar i form av lokaler för företag och organisationer så att dessa kan etableras och utvecklas i Karlskrona kommun.

### Information om verksamheten

Kruthusen innehar kontorsfastigheter belägna på Campus Gräsvik och Ronnebygatan 2, samt företagshotell med industrilokaler på Gullbernavägen och Tennvägen. Dessutom äger bolaget fastigheter som används av Blekinge Tekniska Högskola, Region Blekinge på Gräsvik, samt Kustbevakningens station vid hamnplanen. Under året har Kruthusen även förvärvat en industrifastighet i Torskors.

Total fastighetsyta i bolaget uppgår till 72 000 m<sup>2</sup>.

Vakansgraden i kontorsbyggnader och industrihotellen är låg. Sett till hela fastighetsbeståndet är ca 98 % av lokalerna uthyrda.

Kruthusen har ca 120 hyresgäster och en bred spridning inom olika branscher.

På Campus Gräsvik finns samlat Region Blekinge, Blue Science Park, Blekinge Business Incubator och Almi. Organisationer som alla arbetar för ett utvecklat näringsliv i Karlskrona och Blekinge.

### Ägarförhållanden

Kruthusen Företagsfastigheter AB 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.

### Personal

Antal anställda är 4 varav 2 män och 2 kvinnor.

## Viktigaste händelserna under året

Under året har Kruthusen Företagsfastigheter varit involverade i flera viktiga projekt i Karlskrona. Här är några av de mest betydelsefulla händelserna:

- Ny detaljplan för Gräsvik har vunnit laga kraft, vilket möjliggör utvecklingen av en funktionsblandad stadsdel. I detaljplanen skapas ca 12 800 m<sup>2</sup> nya byggrätter i form av kontor och utbildning samt parkeringshus för ca 270 bilar.
- Försäljning av fastigheten Gäddan 5 på Saltö har genomförts, köpare är Karlskrona kommun. På fastigheten kommer Karlskrona kommun bygga en ny förskola.
- Köp av industrifastigheten Mursleven 5. Köpet har skett genom förvärv av bolaget Krutstänk AB. Under 2024 har Krutstänk AB fusionerats in i Kruthusen. Fastigheten kommer att hyras ut i sin helhet till hyresgästen KASAK.

## Resultatöversikt

Resultatet för 2024 uppgår till 4 246 tkr före bokslutsdispositioner och skatt, vilket är i nivå med resultatet för 2023.

## Intäkter

Hyresintäkterna är högre än föregående år vilket bland annat beror på hyreshöjningar och en hög uthyrningsgrad. Övriga intäkter är högre då Kruthusen sålt fastigheten Gäddan 5 till Karlskrona kommun för 3 mkr.

## Underhåll och reparationer

Underhållskostnaden är högre än föregående år eftersom vissa underhållsåtgärder har tidigare lagts från 2025 till 2024 då det gavs ekonomiska förutsättningar. En större vattenskada på Gullbernavägen orsakades av extremregn och problem med dagvattenhanteringen.

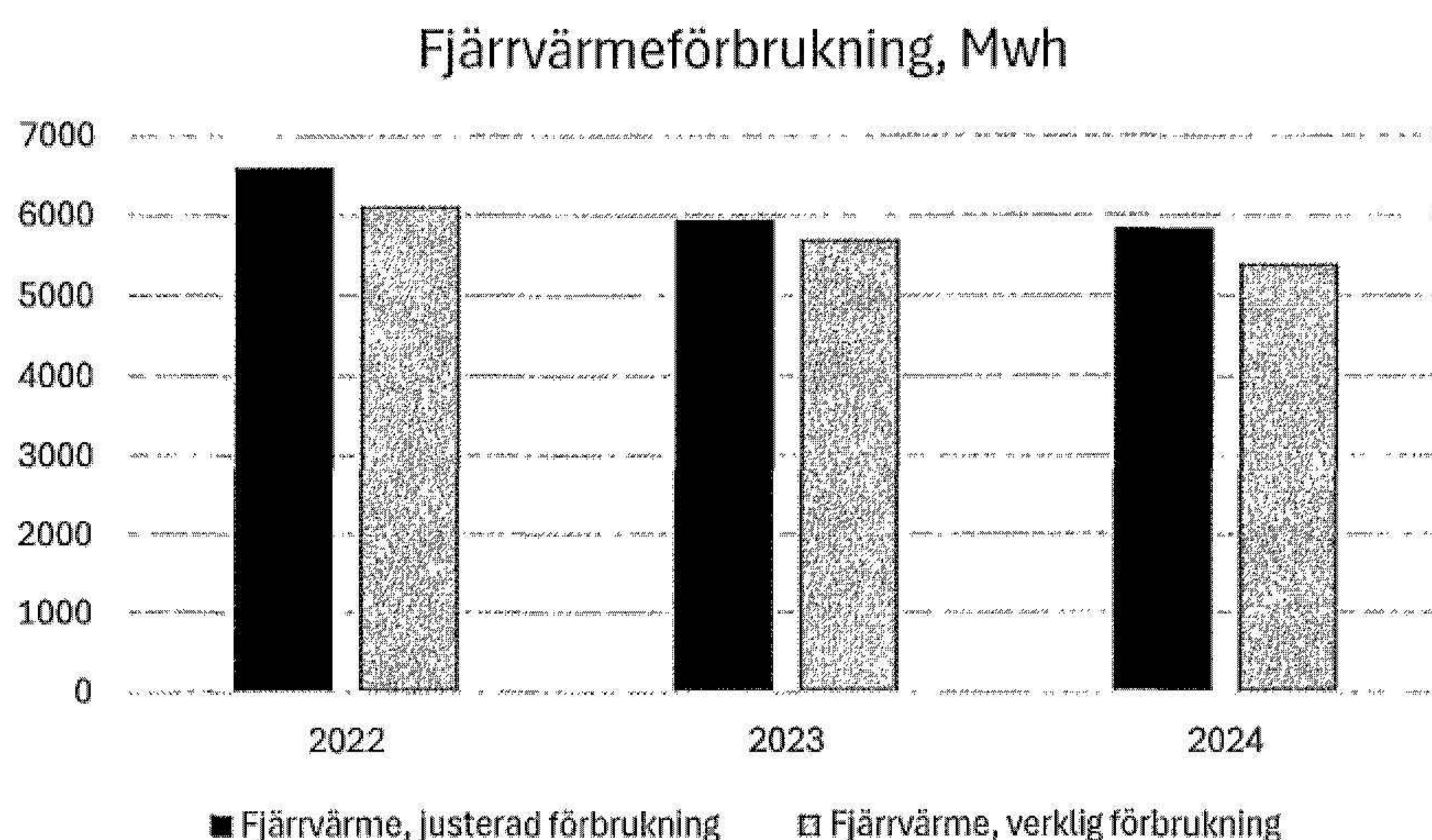
Följande större åtgärder har genomförts:

- Fasader, ventilation, värme och styr, Gullbernavägen 20
- Fasader, Campus Gräsvik 8
- Fasadrenovering, Ronnebygatan 2
- Invändigt underhåll, Campus Gräsvik 5
- Ventilation och styr, BTH
- Invändigt underhåll, BTH

## Taxebundna kostnader

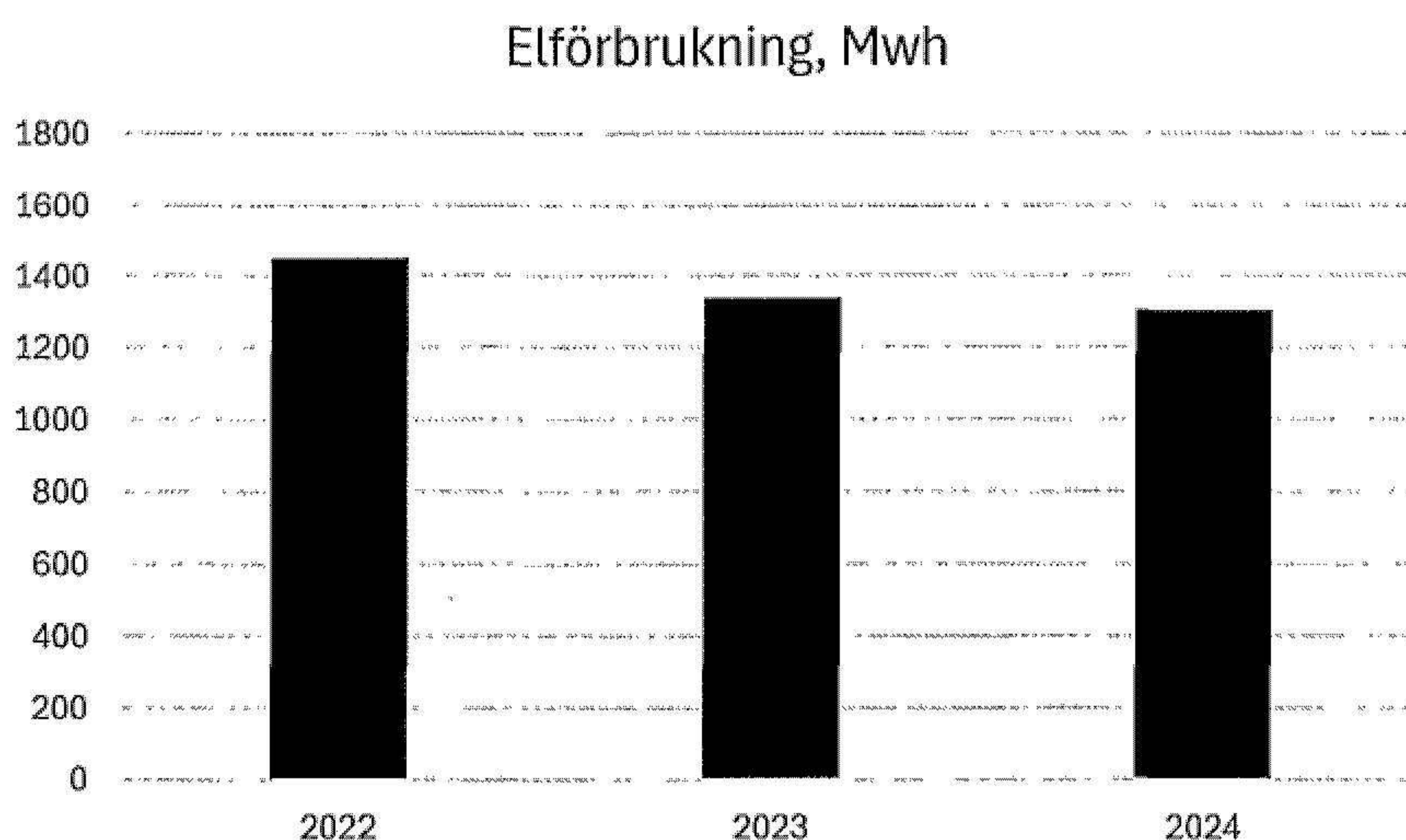
Värmekostnaderna ökar med ca 16 procent trots en höjning av fjärrvärmepriset med 22 procent. Ett mildt väder och effekter av energibesparingar har bidragit till minskad

värmeförbrukning. Verklig värmeförbrukning har minskat med 5 % mot föregående år, justerad värmeförbrukning har minskat med 2 % mot föregående år.



Kostnader för kyla är i nivå med föregående år. Kostnaden för vatten har ökat med 17 procent.

Elavgifter har minskat med 27 procent från föregående år vilket till viss del beror på extremt höga elpriser kvartal 1 2023. Elförbrukningen har minskat med 3 procent mot föregående år, elbilsladdningarna är avräknade.



### Avskrivningar

Avskrivningar är högre än föregående år eftersom aktivering av ombyggnadsprojekt skett under året samt avskrivning av förvärvad fastighet har tillkommit.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Ränteintäkterna är i nivå med föregående år.

### **Övrigt**

Soliditeten är 13,35 % att jämföra med 14,0 % för 2023. Tidigare intjänad pensionsrätt har skuldförts genom att pensionsskulden bokförts mot eget kapital. Detta har haft en negativ inverkan på soliditeten.

### **Investeringar**

Investeringar uppgår till totalt 21 461 tkr:

- Utbyte av fasader
- Förvärv av fastighet
- Hyresgästpassningar
- Ombyggnad av utbildnings- och forskningskliniken

Amorteringar har gjorts med totalt 10 000 tkr under 2024.

### **Värdering av fastigheter**

Under en treårsperiod kommer Kruthusen låta samtliga fastigheter värderas av en extern part, värderingarna utförs för varje enskild fastighet. Arbetet med externa värderingar börjades 2023 och beräknas vara klart 2025. Därefter kommer löpande interna värderingar att genomföras, baserat på vår marknads- och fastighetskännedom. Direktavkastningen på det bokförda värdet av fastighetsbeståndet är i genomsnitt 6,92 %.

### **Finansiella riktlinjer**

All upplåning sker via Karlskrona kommuns internbank.

Snittlåneräntan uppgick till 1,97%, en höjning med 0,27 % jämfört med föregående år. Kapitalbindningstiden uppgick till 2 år vid årsskiftet.

2024 lämnades inget koncernbidrag till AB Karlskrona Moderbolag.

### Mål för verksamheten

I kommunfullmäktiges budget för 2024 anges ett antal mål och uppdrag som respektive nämnd och bolag ska relatera till sina respektive verksamheter. Kommunstyrelsen har angett att Kruthusen ska omfattas av, respektive medverka i, följande mål och uppdrag:

## Målområde trygghet

### KF-Mål

KF-Mål 1 Karlskrona ska utvecklas till en av landets tryggaste kommuner. För 2024 ska vi arbeta för en ännu bättre placering i SKR:s rankning; Trygghet och säkerhet

### Uppdrag:

1. Gemensamt agerande inom kommunkoncernen gällande klottersanering.

**Utfall:** För klottersanering används gemensamt upphandlat ramavtal. Tillsyn sker löpande av fastighetsskötare.

2. Att det ska vara upplyst med väl beskurna buskage i Kruthusen områden där människor rör sig.

**Utfall:** Skötseln är inarbetad i upphandlade driftavtal. Genomgång av samtlig utomhusbelysning görs 2 gånger under perioden okt-feb. Merparten av utomhusbelysningen är bytt till LED för att bland annat öka livslängden på ljuskällorna.

## Målområde näringsliv och arbetsmarknad

### KF-Mål

KF-Mål 3 Vi kommer att fortsätta vårt samarbete med näringslivet för att som kommun kunna möta de behov som uppstår efter hand. Vi ska också fortsätta förstärka näringslivsklimatet och utveckla besöksnäringen.

### Uppdrag:

1. Skapa "en väg in" för ett förbättrat företagsklimat.

**Utfall:** Sker löpande genom att vara behjälpliga med kontaktvägar.

2. Att medverka till att skapa lättillgängliga kontaktvägar mellan kommun och näringsliv.

**Utfall:** Företagsbesök hos våra hyresgäster har genomförts tillsammans med kommunen.

3. Stärka relationen och öka affärsmöjligheterna för våra hyresgäster.

**Utfall:** I form av olika aktiviteter ger vi hyresgästerna möjlighet att träffas och nätverka. I samarbete med tre av våra hyresgäster anordnar vi onsdagsfrukostar på Gräsvik, vi har även arrangerat nätverkslunch på Gullbernavägen.

## Målområde miljö och hållbarhet

### KF-Mål

KF-Mål 7 Under 2024 kommer det att göras en uppdatering av kommunens klimatanpassningsplan.

### Uppdrag:

1. Införa sopsortering i alla kommunens verksamheter.

**Utfall:** Uppdraget är genomfört.

2. Att skapa en enklare och snabbare kontroll för att identifiera avvikelser inom energiuppföljning.

**Utfall:** Införande av energiuppföljningssystem är pågående.

3. Minska värme- och elförbrukningen med 4 %.

**Utfall:** Elförbrukningen har minskat med 3 % mot föregående år, hänsyn har tagits till elbilsaddning. Verkligen värmeförbrukning har minskat med 5 % mot föregående år, justerad värmeförbrukning har minskat med 2 % mot föregående år.

4. Att på befintliga byggnader identifiera lämpliga tak för solcellsinstallationer, identifiera minst 4 st.

**Utfall:** Fyra är identifierade hittills.

5. Uppföra minst en ny solcellsanläggning.

**Utfall:** Klart, ny anläggning är installerad på Tennvägen 11.

6. Att medverka till att öka återbruk vid bland annat ombyggnader.

**Utfall:** Pågår, genomförs löpande. Under 2024 har bland annat återbrukade möbler och inredning köpts in till gemensamma utrymmen i Campus Gräsvik 4.

## Målområde personal

### KF-Mål

KF-Mål 8 Sänkta sjukskrivningstal, kompetensutveckling, ledarskapsutveckling, bibehålla personal, rätt kompetens.

### Uppdrag:

1. Säkerställa att kompetensutveckling, utbildningar och hälsofrämjande aktiviteter genomförs för personalen under året.

**Utfall:** Tre studiebesök har genomförts under året. En årlig friskvårdsdag har genomförts tillsammans med hyresgästerna på Gräsvik.

## Målområde ekonomi och strategisk styrning

### KF-Mål

KF-Mål 9 INVESTERINGAR Sänk driftskostnaderna, stärk kvalitén inom verksamheterna. Genomförda investeringar ska stärka kvalitén och sänka driftskostnader inom verksamheterna. Öka andelen investeringsnetto i förhållande till skatteintäkter- och statsbidrag.

### Uppdrag:

1. Utredda möjligheter till ökad samverkan mellan olika verksamheter inom kommunkoncernen.

**Utfall:** Inväntar direktiv

2. Undersöka möjligheten till att upphandla tjänster och lägga ut på entreprenad i stället för att ha egen personal.

**Utfall:** Kruthusen har samtlig drift upphandlad.

3. Göra en genomlysning av effektivitet hos hela kommunkoncernen.

**Utfall:** Inväntar direktiv

4. Skapa en aktiv fastighetsförvaltning för hela kommunkoncernen.

**Utfall:** Inväntar direktiv

5. Skapa en aktiv fordonsförvaltning för hela kommunkoncernen.

**Utfall:** Inväntar direktiv

6. Utredda centralisering och stordrift inom kommunkoncernen.

**Utfall:** Inväntar direktiv

7. För att göra kommunens organisation mer effektiv ska ny teknik användas exempelvis AI.

**Utfall:** Testas och utvärderas för Kruthusens del, exempelvis Copilot.

## **Förväntad framtida utveckling**

### **Ökade energipriser - Energieffektivisering**

Med framtida ökning av energikostnaderna kommer Kruthusen att prioritera energieffektivisering av sina fastigheter. Denna åtgärd är nödvändig av både ekonomiska och miljömässiga skäl, vilket gör det till ett centralt fokusområde för verksamheten.

### **Dynamik - Mötesplatser**

Utvecklingsarbetet för Gräsvik kommer att fortsätta när Kruthusen nu inleder en ny fas. Efter flera års arbete med att skapa förutsättningar för ytterligare byggnation och utveckling på Gräsvik, har man nu etablerat nya byggrätter. Nästa steg i utvecklingsarbetet är att analysera de framtida lokalbehoven, där en central del är att skapa flexibla lokaler som kan anpassas över tid.

### **Ökade kostnader - Prioritering**

Det har skett en allmän kostnadsökning som påverkar driftkostnader, underhållskostnader och räntekostnader. Därför kommer vi att säkerställa att rätt prioriteringar genomförs på ett effektivt sätt.

## Förändring i eget kapital

2024-12-31 Tkr	Bundet kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond	Bal.res inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	21 800	4 360	50 760	76 920
Effekt av rättelse av fel			-6 145	-6 145
Justerad IB	21 800	4 360	44 615	70 775
Årets resultat			2 928	2 928
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning			-1 800	-1 800
<b>Vid årets utgång</b>	<b>21 800</b>	<b>4 360</b>	<b>45 743</b>	<b>71 903</b>

## Förslag till resultatdisposition

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

Balanserade vinstmedel	42 815
jämte årets resultat	2 928
	45 743
disponeras så att:	
till ägaren utdelas	800
i ny räkning balanseras	44 943

## Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning:	1,2		
Hysesintäkter		73 979	70 512
Övriga rörelseintäkter	3	2 604	1 185
<b>Summa intäkter</b>		<b>76 584</b>	<b>71 697</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	4,8	-38 988	-34 083
Personalkostnader	5,6,7	-3 749	-4 068
Fastighetsskatt		-1 049	-1 244
Avskrivning enligt plan av mat. anläggning	9	-20 166	-19 447
<b>Summa kostnader</b>		<b>-63 953</b>	<b>-58 843</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>12 631</b>	<b>12 854</b>
Ränteintäkter		1 450	1 592
Räntekostnader		-9 835	-9 970
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>4 246</b>	<b>4 476</b>
<b>RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT</b>		<b>4 246</b>	<b>4 476</b>
Skatt på årets resultat, övriga skatter	10	-1 318	-951
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 928</b>	<b>3 524</b>

## Balansräkning – tillgångar

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR	Not	2024	2023
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	473 998	479 716
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	0	0
Inventarier och verktyg	14	85	314
Övriga materiella anläggningstillgångar	15	0	0
Pågående nyanläggningar	16	16 848	10 008
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>490 932</b>	<b>490 038</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	17	1 578	1 578
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 578</b>	<b>1 578</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>492 510</b>	<b>491 616</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		354	502
Fordringar hos koncernföretag	18	154	236
Övriga fordringar		3 546	2 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 168	891
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 223</b>	<b>4 322</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>43 034</b>	<b>51 373</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>48 256</b>	<b>55 695</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>540 767</b>	<b>547 311</b>

## Balansräkning – skulder och eget kapital

Belopp i tkr

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	Not	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	20		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		21 800	21 800
Reservfond		4 360	4 360
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 160</b>	<b>26 160</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		42 815	47 236
Årets resultat		2 928	3 524
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>45 743</b>	<b>50 760</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>71 903</b>	<b>76 920</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>	21		
Pensioner och andra förpliktelser		5 682	0
Avsättningar för skatter		14 282	13 170
<b>SUMMA AVSÄTTNINGAR</b>		<b>19 964</b>	<b>13 170</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till koncernföretag	22	418 500	428 500
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>418 500</b>	<b>428 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		6 258	6 171
Skulder till koncernföretag	23	5 356	4 058
Skatteskulder		411	0
Övriga skulder		125	110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	18 250	18 383
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>30 400</b>	<b>28 721</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>540 767</b>	<b>547 311</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	4 246	4 476
Betald skatt	-294	39
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-2 973	
Avskrivningar	20 166	19 447
	<u>21 145</u>	<u>23 962</u>
Betald skatt	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>21 145</b>	<b>23 962</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-	-
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-901	-354
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	1 679	376
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>21 923</b>	<b>23 983</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Lämnade koncernbidrag	-	-
Försäljningar	3 000	-
Utbetalning avseende förvärv av anläggningstillgång	-21 461	-9 829
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-18 461</b>	<b>-9 829</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-10 000	-20 000
Lämnad utdelning	-1 800	-800
Erhållna koncernbidrag	-	-
Lämnade koncernbidrag	-	-
Upptagna lån	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-11 800</b>	<b>-20 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-8 338</b>	<b>-6 646</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>51 373</b>	<b>58 019</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>43 034</b>	<b>51 373</b>

## Notförteckning

### TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belopp i tkr

#### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

##### Allmänna upplysningar

Bolaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) samt BFNAR 2012:1 (K3).

Företaget redovisar koncernbidrag i resultaträkningen.

Kruthusen Företagsfastigheter AB 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.

Bolaget har under året gjort en rättelse av fel kopplat till pensionsavsättningar. I enlighet med 3 kap. 5 § fjärde stycket ÅRL har företaget valt att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år. Detta innebär att det finns en bristande jämförbarhet mellan de finansiella rapporterna för nuvarande år och föregående år.

##### Intäktsredovisning

Intäkten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar intäkten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget fått ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

##### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

##### Anläggningstillgångar

###### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Under tillverkningsperioden betraktas inte ränta som en del i tillgångens anskaffningsvärde.

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

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av anläggningstillgångar redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandetider.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

<i>Avskrivning byggnadernas komponenter</i>	<i>Nyttjandetid (år)</i>
Stomme och grund	80 år
Stomkompletteringar	50 år
Värme och sanitet	50 år
EI	40 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Styr och övervakning	25 år
Restpost	30 år
<i>Avskrivning byggnadernas komponenter</i>	<i>Nyttjandetid (år)</i>
Maskiner och inventarier	5 år
Markanläggningar	20 år

#### **Förvaltningsfastigheter**

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

#### **Komponentindelning**

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

#### **Låneutgifter**

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppstår.

#### **Nedskrivningsprövning av anläggningstillgångar**

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

#### **Leasingavtal- företaget som leasegivare**

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

#### **Leasingavtal- företaget som leasetagare**

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

Se vidare not 28 och 29.

### 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 med betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Ersättningar redovisas i takt med intjänandet.

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

Företaget omfattas av det kommunala pensionsavtalet KAP-KL. Bolaget har, under 2024, gjort avsättningar för tidigare års uppkomna pensionsskulder enligt KPAs beräkningar.

### Kassaflödesanalys

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

### Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag (%)

	2024	2023
<b>Interna inköp</b>		
Koncernbolag	22%	26%
Karlskrona kommun	8%	9%
<b>Interna försäljningar</b>		
Karlskrona kommun	4%	5%

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Sjuklönekostnad	0	0
Bidrag	0	1 185
Vinst vid avyttring av byggn.mar	2 604	0
<b>Summa</b>	<b>2 604</b>	<b>1 185</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2024	2023
Underhåll och reparationer	19 558	15 285
Tjänster	881	995
Taxebundna kostnader inkl uppvärmning	9 621	9 703
Övriga externa kostnader	8 928	8 100
<b>Summa</b>	<b>38 988</b>	<b>34 083</b>

**Not 5 Personal**

Medelantalet anställda har varit:	2024	2023
Kvinnor	2	2
Män	2	2

**Fördelning mellan män och kvinnor i företagsledningen:**

Kvinnor	0	0
Män	1	1

**Fördelningen mellan män och kvinnor i företagets styrelse:**

Kvinnor	2	2
Män	3	3

**Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2024		2023	
	Löner och andra ers	Sociala kostn	Löner och andra ers	Sociala kostn
Kruthusen företagsfastigheter AB	2 594	815	2 628	826
Varav styrelse och VD	1 189	374	1 155	363

**Not 7 Avtal om avgångsvederlag**

Uppsägningstiden för VD från arbetsgivarens sida är 6 månader.

**Not 8 Kostnad för revisorer**

Revisorstjänsten har upphandlats centralt och utförts av KPMG.

	2024	2023
<b>KPMG</b>		
Revision	26	14
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	37	50
Andra uppdrag	17	54
	<b>80</b>	<b>118</b>

**Not 9 Avskrivning enligt plan**

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

	2024	2023
Byggnader	11 083	10 907
Om- och tillbyggnader	8 061	7 112
Markanläggningar	760	760
Maskiner och inventarier	262	668
Datorer	0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar	0	0
Utrangering	0	0
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>20 166</b>	<b>19 447</b>

**Not 10 Skatt på årets resultat, övriga skatter**

	2024	2023
Aktuell skattekostnad	-294	0
Skatt hänförlig till tidigare år	88	39
Uppskjuten skatt	-1 112	-990
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-1 318</b>	<b>-951</b>

	2024	2023
Avstämning effektiv skattesats		
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6 %	4 246	4 476
	-875	-922

**Skatteeffekt av:**

Ej avdragsgilla kostnader	-16	-17
Övriga ej skattepliktiga intäkter	0	1
Justering temporär skillnad	-52	-52
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	88	39
Effekt av ändrad skattesats	0	0
Övriga poster	-463	0
Redovisad skatt	<b>-1 318</b>	<b>-951</b>

Redovisad effektiv skattesats	<b>31,04 %</b>	<b>21,25 %</b>
-------------------------------	----------------	----------------

**Not 11 Materiella anläggningstillgångar**

	2024	2023
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Direktavkastning har beräknats på fastigheternas bokförda värde.		
Genomsnitt för fastighetsbeståndet	6,92%	6,72%

2025042905890

**Not 12 Byggnader och mark**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ingående anskaffningsvärde	803 722	797 781
Anskaffningar	5 275	0
Omklassificeringar	9 312	5 941
Avyttringar	-2 252	0
Utrangering	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<b>816 057</b>	<b>803 722</b>
Ingående avskrivningar	-324 007	-305 227
Årets avskrivningar	-19 904	-18 779
Avyttringar	1 852	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-342 059	-324 007
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>473 998</b>	<b>479 716</b>
<b>Taxeringsvärde fastigheter</b>	<b>138 618</b>	<b>138 260</b>

**Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ingående anskaffningsvärde	302	302
Anskaffning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<b>302</b>	<b>302</b>
Ingående avskrivningar	-302	-302
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-302	-302
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 14 Inventarier och verktyg**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ingående anskaffningsvärde	7 353	7 317
Anskaffning	34	36
Utgående anskaffningsvärde	7 387	7 353
Ingående avskrivningar	-7 039	-6 371
Årets avskrivningar	-262	-668
Avyttring	0	0
Utgående anskaffningsvärde	-7 301	-7 039
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>85</b>	<b>314</b>

**Not 15 Övriga materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ingående anskaffningsvärde	770	770
Anskaffningar	0	0
Avyttringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	770	770
Ingående avskrivningar	-770	-770
Årets avskrivningar	0	0
Avyttringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	-770	-770
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 16 Pågående ny-, om- och tillbyggnad**

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	10 008	6 156
Anskaffningar	16 152	9 794
Omklassificeringar	-9 312	-5 941
Utgående anskaffningsvärde	16 848	10 008
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>16 848</b>	<b>10 008</b>

**Not 17 Finansiella anläggningstillgångar**

	2024	2023
Belopp vid årets ingång	1 578	1 715
Årets avsättning	0	-137
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 578</b>	<b>1 578</b>

**Not 18 Fordringar hos koncernföretag (kortfristiga)**

	2024	2023
Karlskrona kommun	154	180
Koncernbolag	0	56
Övriga ej koncernbolag	0	0
<b>Summa</b>	<b>154</b>	<b>236</b>

**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024	2023
Övriga interimfordringar	1 168	891
<b>Summa</b>	<b>1 168</b>	<b>891</b>

**Not 20 Eget Kapital**

Aktiekapitalet utgörs av 218.000 aktier à 100 kr.

**Förslag till resultatdisposition:**

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

Balanserade vinstmedel	42 815
jämte årets resultat	2 928
	45 743
disponeras så att:	
till ägaren utdelas	800
i ny räkning balanseras	44 943

**Not 21 Avsättningar**

	2024	2023
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	13 170	12 316
Pensioner och andra förpliktelser	5 682	0
Årets avsättningar för skatter	1 112	853
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 964</b>	<b>13 170</b>

**Not 22 Långfristiga skulder**

	2024	2023
Lån Karlskrona kommun	418 500	428 500
<b>Summa</b>	<b>418 500</b>	<b>428 500</b>

Lån som förfaller till betalning senare än ett år efter förfallodagen uppgår till 236.500 Tkr.  
Under år 2025 skall 182.000 Tkr omförhandlas och omsättas.

**Not 23 Skulder till koncernföretag (kortfristiga)**

	2024	2023
Koncernbolag	2 975	2 148
Övriga ej koncernbolag	0	0
Karlskrona kommun	2 380	1 911
<b>Summa</b>	<b>5 356</b>	<b>4 058</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024	2023
Semesterlöneskuld	214	202
Upplupen löneskatt	182	135
Förutbetalda hyror	17 676	17 869
Övriga interimsskulder	178	177
<b>Summa</b>	<b>18 250</b>	<b>18 383</b>

**Not 25 Ställda säkerheter**

	2024	2023
<b>Fastighetsinteckningar</b>		
Avser långfristig skuld till Karlskrona kommun	23 600	23 600
Varav i eget förvar/publikt arkiv	23 600	23 600
Hos långivare	0	0

**Not 26 Eventual förpliktelser**

	2024	2023
	Inga	Inga

**Not 27 Operationella leasingavtal**

	2024	2023
Leasingavgift bilar	129	118

**Framtida leasingavgifter avseende ej uppsägningsbara kontrakt:**

	2024	2023
Skall betalas inom 1 år	129	118
Skall betalas inom 1-5 år	216	0
skall betalas senare än 5 år	0	0

<b>Not 28 Leasingavtal-leasegivare</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lokalhyresintäkter	73 979	70 512

**Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Inom 1 år	67 852	67 188
Senare än 1 år men inom 5 år	184 883	184 417
Senare än 5 år	20 439	60 573

**Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga

**Not 30 Nyckeltalsdefinitioner**

Direktavkastning	Rörelseresultat exkl avskrivningar/bokfört värde byggnader och mark
Soliditet	(Totalt eget kapital + eget kapital del av obeskattade reserver)/ totala tillgångar
Bokfört fastighetsvärde	Bokfört värde byggnader och mark samt pågående om-tillbyggnad/total fastighetsyta
Belåningsgrad	Långfristig skuld/bokfört värde byggnader och mark
Driftnetto	(Totala intäkter- fastighetskostnader)/ total fastighetsyta
Hyrer lokaler	Hysesintäkter/ total fastighetsyta
Underhållskostnader	Underhållskostnader/ total fastighetsyta

## Styrelsens underskrift

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Gunilla Ekelöf  
ordförande

Ivar Wenster  
vice ordförande

Britt-Marie Ammer Forss  
Ledamot

Jan Lind  
Ledamot

Johan Eriksson  
Ledamot

Christian Lundmark  
VD

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

Niclas Bremström  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

2025042905895

## Nyckeltal

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2013	2012
<b>För lönsamhet</b>										
Direktavkastning på bokfört värde %	6,92	6,72	6,25	6,76	5,67	6,63	5,55	5,38	5,88	4,40
<b>För kapital och finansiering</b>										
Redovisad soliditet %	13,35	14,0	13,2	12,6	9,4	10,1	9,4	8,8	6,78	6,57
Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	6 817	6 802	6 927	6 509	6 732	6 973	7 216	6 897	7 721	7 851
Belåningsgrad fastigheter, %	85,3	87,5	89,9	90,9	91,7	88,5	88,1	92,13874	91,4	92,2
Investeringar, Mkr	16,2	9,8	12,5	5,5	-1,1	14,4	43,5	7,9	6,2	6,5
<b>För operativt resultat</b>										
Driftnetto, kr/kvm	456	448	428	434	378	377	371	364	454	476
Hyror lokaler kr/kvm	1 002	945	886	829	812	807	788	758	756	748
Underhållskostnader, kr/kvm	272	212	211	136	180	178	181	163	75	95
Medeltal anställda	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4

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).

2025042905896

## Undertecknare



**Christian Erik Robert Lundmark**  
VD

fUkvGln6hjuxStj0v2w54Q

2025-03-20 10:21:07Z



**Barbro Gunilla Ekelöf**  
Ordförande

TzVlsyXnzH2J3U4yuGRfNw

2025-03-21 09:39:47Z



**NILS IVAR WENSTER**

kh7Ztl1CHFOIMJg4JFCw6Q

2025-03-24 10:55:42Z



**Jan Erik Gustav Lind**

3jgmLXRFPX+AbWSQLzM9Q

2025-03-26 12:24:46Z



**Britt-Marie Gudrun Ammer Fors**

wXzifcuf/fBKTTplpj55w

2025-03-26 14:46:49Z



**JOHAN ERIKSSON**

g4V5lcW8Ao7q2EM+5/II5w

2025-03-26 14:50:12Z



**Lars Niclas Bremström**

0FAmyHNG/a27Yn4d6ZLgZQ

2025-03-27 07:26:33Z

Addo Sign ID-nummer: b11efd2c-22dd-477a-a84a-3b6976146734



### Addo Sign

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).

## Dokument i försändelsen

Kruthusen Företagsfastigheter AB årsredovisning 240101-241231.pdf  
eb8db94e5cfbe93811bb892cf552448b9f0062135dc569e8d937bcb8a84ff00f

SHA256:

Addo Sign ID-nummer: b11efd2c-22dd-477a-a84a-3b6976146734



### Addo Sign

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.



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kruthusen Företagsfastigheter AB, org. nr 556052-0438

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kruthusen Företagsfastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kruthusen Företagsfastigheter ABs 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 Kruthusen Företagsfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kruthusen Företagsfastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



2025042905899

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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kruthusen Företagsfastigheter AB enligt god revisionsred 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 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 aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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: b11efd2c-22dd-477a-a84a-3b6976146734