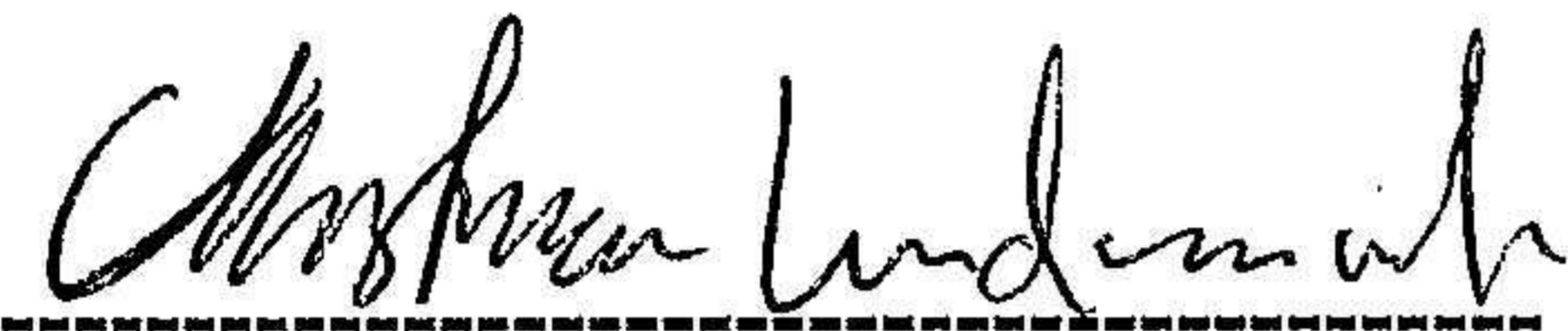


## Årsredovisning Kruthusen Företagsfastigheter AB 2021

Datum 2022-03-30

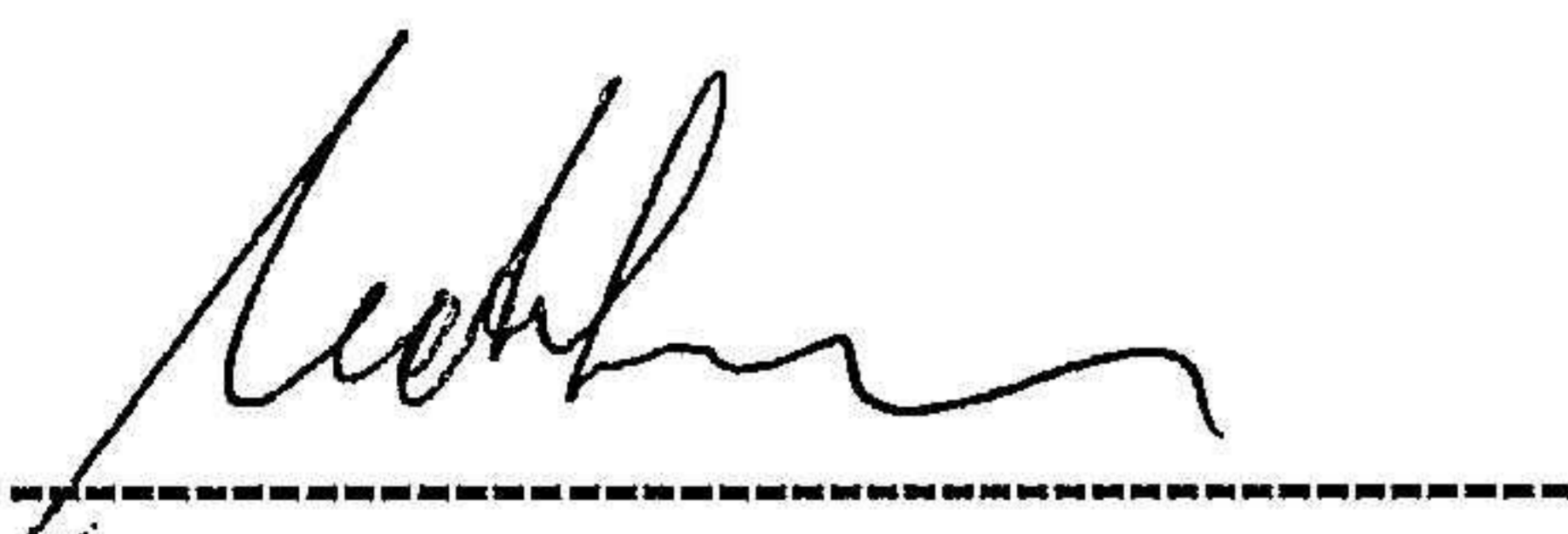


Christian Lundmark  
VD

Kruthusen Företagsfastigheter AB  
Ronnebygatan 2  
371 32 Karlskrona

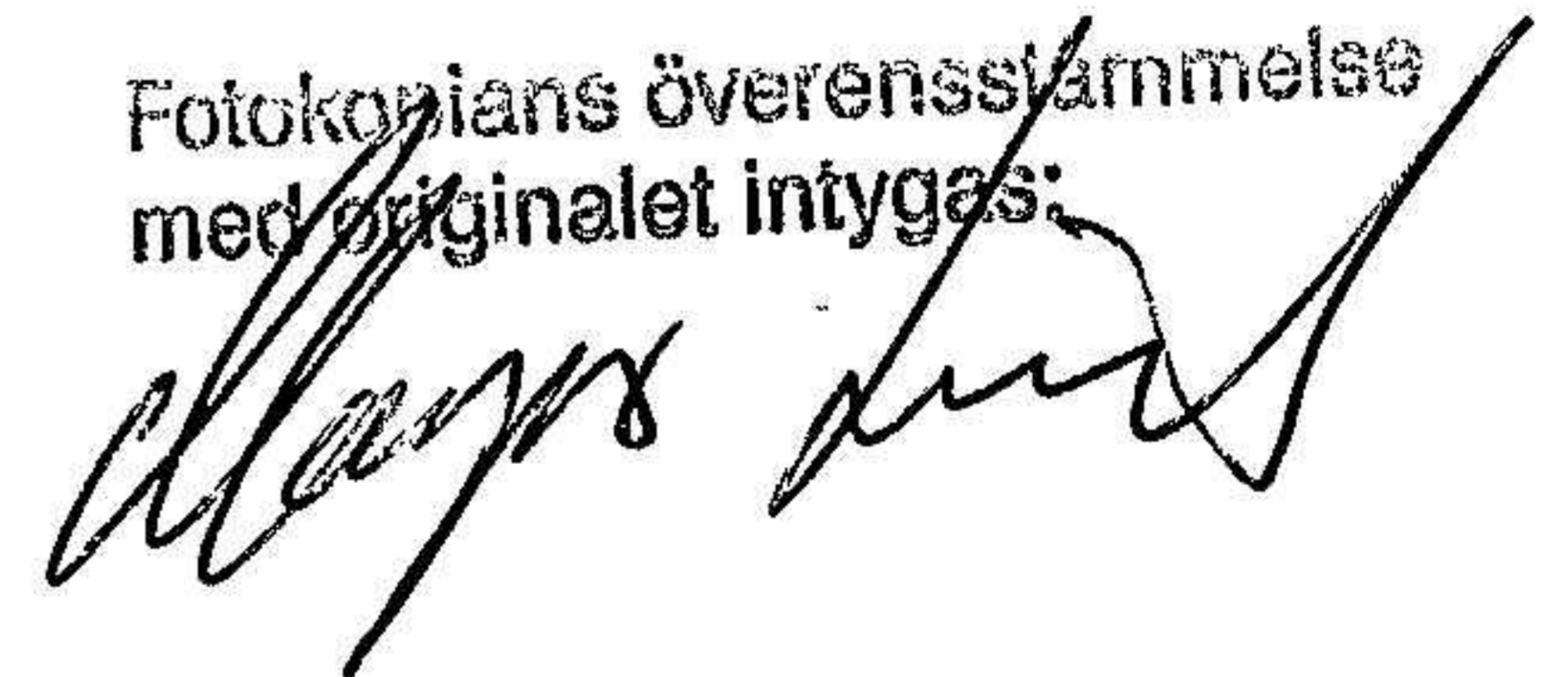
**Kruthusen Företagsfastigheter AB, org nr: 556052-0438**  
**Räkenskapsår: 2021-01-01 – 2021-12-31**

Undertecknad Ordförande i Kruthusen Företagsfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 5/4 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.



Mars Andersson  
Ordförande

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# Årsredovisning

## Kruthusen Företagsfastigheter AB

556052-0438

Styrelsen och verkställande direktören för Kruthusen Företagsfastigheter AB, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2021 - 31 december 2021.

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING:</u>	<u>SIDA</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Kassaflödesanalys	14
Tilläggsupplysningar	15-21
Underskrifter	22
Nyckeltal	23

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE/ VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Kruthusen Företagsfastigheter AB, org nr 556052-0438, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1/1 2021 - 31/12 2021.

### 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.

### Viktigaste händelser

Resultatet för 2021 uppgår till 18 086 tkr vilket är bättre än budgeten som anger ett överskott på 4 021 tkr. Den största påverkan på resultatet är försäljningen av Rosenholms udde. Resultat justerat före vinsten av försäljningen visar på 8 255 tkr.

Vakansgraden är fortsatt låg, både för kontorslokaler och industrilokaler. Sett till hela fastighetsbeståndet är c:a 98 % av lokalerna uthyrda.

Pandemin har till viss del ändrat hyresgästernas lokalbehov och önskemål. Med ett nära samarbete med nuvarande hyresgäster kan vi tillgodogöra deras nya behov i befintliga lokaler. Anpassningar kan vara nya umgängesytor och anpassade lokaler efter nytt behov.

Kruthusen Företagsfastigheter AB ingår i Karlskrona kommuns bolagskoncern och är ett helägt dotterbolag till AB Karlskrona Moderbolag.

### Mål för verksamheten

I kommunfullmäktiges budget för 2021 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:

*[Handwritten signatures]*

Mål 1. I vårt Karlskrona är jämställdhet, mångfald och gemenskap en självklarhet med målet: Karlskrona är en öppen, välkomnande, jämställd och trygg kommun.  
*Samtliga nämnder och styrelser.*

Kruthusens mål: Kruthusen ska erbjuda attraktiva lokallösningar för företag i olika miljöer såsom enskilda kontorsrum, gemensamma arbetsytor, kontorsboxar och företagshotell

Utfall: Genomfört. Arbetet med att förnya och förbättra lokallösningarna för företagen genomförs löpande.

Uppdrag 1:1: Jämställdhetsintegrera verksamheterna med SKR's vägledning och checklista som utgångspunkt.

*Kommunstyrelsen, samtliga nämnder och styrelser.*

Kruthusens mål: Kruthusen ska fortsätta arbetet med att jämställdhetsintegrera verksamheten.

Utfall: Genomfört

Mål 2. Vi har utvecklande, spännande och moderna arbetsplatser med målet: Karlskrona kommun är en attraktiv och jämställd arbetsgivare.

*Samtliga nämnder och styrelser.*

Kruthusens mål: Medarbetarna ska erbjudas möjlighet till utbildning och sociala aktiviteter.

Utfall: Genomfört, bl.a. har fastighetsutvecklarna genomgått diplomeringsutbildning inom fastighetsförvaltning. Medarbetarna har möjlighet att nyttja gemensamma arbetsplats på Campus Gräsvik. Ombyggnad av Kruthusens kontor har genomförts för att skapa anpassade och trivsamma arbetsplatser.

Uppdrag 2:9. Medarbetarna ska utbildas i arbetet mot våld i nära relationer och hedersrelaterat våld.

*Kommunstyrelsen, samtliga nämnder och styrelser.*

Kruthusens mål: Medarbetarna genomförde utbildningarna 2020, Nya medarbetare ska genomgå utbildningen.

Utfall: Genomfört

*Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.*

Uppdrag 2:10: Utifrån plan med tydliga mål genomföra arbetet för att öka frisknärvaron. Förebyggande arbete ska ingå som en central del.

*Kommunstyrelsen, samtliga nämnder och styrelser.*

Kruthusens mål: Kruthusen har idag mycket låg sjukfrånvaro. Den höga friskfrånvaron ska bibehållas.

Utfall: Personalen har möjlighet att utnyttja friskvårdsanläggningen på Campus Gräsvik. Nybyggnation av utegym för hyresgäster och personal har genomförts.

Uppdrag 2:11: Ta fram en kommunövergripande strategi och plan för ledar-och kompetensförsörjning och implementera denna.

*Kommunstyrelsen, samtliga nämnder och styrelser.*

Anm: Kruthusen har enbart 4 anställda.

Kruthusens mål: Kruthusen ska delta i arbetet att ta fram en strategi och plan.

Utfall: Arbete pågår inom KLF och vi håller oss uppdaterade genom kommunens ledningsgrupp

Uppdrag 2:12: ta fram ett nytt personalpolitiskt program och under 2021 påbörjas arbetet med att i hela organisationen implementera programmet.

*Kommunstyrelsen, samtliga nämnder och styrelser.*

Kruthusens mål: Kruthusen ska delta i arbetet att ta fram ett nytt program.

Utfall: Arbete pågår inom KLF och vi håller oss uppdaterade genom kommunens ledningsgrupp

Uppdrag 2:13: HR får i uppdrag att samla in goda exempel på hur ett nytt arbetssätt kan implementeras och påbörja ett arbete mot ett arbetssätt som bygger på tillit, flexibilitet och vars och ens individuella behov. Efter att det inledande arbetet är genomfört och under 2021 introduceras efter partsgemensam förankring ny modell för utvecklade möjligheter till dialog och delaktighet för den enskilde medarbetaren i Karlskrona kommun.

*Kommunstyrelsen, samtliga nämnder och styrelser*

Kruthusens mål: Kruthusen ska delta i arbetet.

Utfall: Arbete pågår inom KLF och vi håller oss uppdaterade genom kommunens ledningsgrupp

*Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.*

Uppdrag 2:14: Revidera arbetsmiljöpolicy och komplettera den med mål för den organisatoriska och sociala arbetsmiljön.

*Kommunstyrelsen, samtliga nämnder och styrelser.*

Kruthusens mål: Kruthusen ska delta i arbetet.

Utfall: Arbeta pågår inom KLF och vi håller oss uppdaterade genom kommunens ledningsgrupp

Uppdrag 2:15: Våra medarbetare ska erbjudas goda förutsättningar med tydliga uppdrag och fortlöpande utveckling och utbildning.

*Kommunstyrelsen, samtliga nämnder och styrelser.*

Kruthusens mål: Medarbetarna ska erbjudas möjlighet till utveckling och utbildning.

Utfall: Genomfört, bl.a. har fastighetsutvecklarna genomgått diplomeringsutbildning inom fastighetsförvaltning.

Uppdrag 2:16: Vi ska fortsätta arbeta hälsofrämjande genom att ständigt förbättra den organisatoriska och sociala arbetsmiljön.

*Kommunstyrelsen, samtliga nämnder och styrelser.*

Kruthusens mål: Medarbetarna ska erbjudas friskvårdsaktiviteter och sociala aktiviteter.

Utfall: Genomfört

Mål 3. Vi utvecklar det hållbara samhället och investerar i digital teknik samt grön energiteknik med målet: Karlskrona kommun minskar sin miljö-och klimatpåverkan.

*Samtliga nämnder och styrelser*

Kruthusens mål: Miljöpåverkan ska minskas genom fortsatta energibesparande åtgärder t ex utbyte till LED-teknik.

Kruthusens mål: Solceller ska under året installeras på Ronnebygatan 2 och Campus Gräsvik 5.

Utfall: Löpande energibesparande åtgärder är genomförda. Förfrågan gällande installation av solceller på Ronnebygatan 2 är utskickad, anbud inväntas.

*Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.*

Mål 4. Vi har en ekonomi som tillåter framtida investeringar med målet: Karlskrona kommun har god ekonomisk hushållning och ett effektivt resursutnyttjande.

*Samtliga nämnder och styrelser*

Kruthusens mål: Kruthusen ska underhålla sina fastigheter och hålla dessa i gott skick samt leverera in minst det resultatkrav som ställs av ägaren.

Utfall: Genomfört

Uppdrag 4:24: Nomineras till årets kvalitetskommun.

*Kommunstyrelsen, samtliga nämnder och styrelser.*

Kruthusens mål: Kruthusen ska delta i arbetet.

Utfall: Pågår

Uppdrag 4:24: Öka andelen erhållna medfinansieringsmedel.

*Kommunstyrelsen, samtliga nämnder och styrelser.*

Kruthusens mål: Kruthusen ska delta i arbetet i den mån de är aktuellt för bolagets verksamhet.

Utfall: Genomfört, bidrag har sökt gällande utökning av laddstolpar till elbilar, bidrag är beviljat.

Mål 5. Vi utvecklar skärgården, staden och landsbygden med målet: Karlskrona kommun ska ha nöjda invånare som anser att kommunen är en bra plats att leva, bo och verka i.

*Samtliga nämnder och styrelser.*

Kruthusens mål: Kruthusen ska tillhandahålla ändamålsenliga och flexibla lokallösningar till företag och organisationer. Kruthusen ska erbjuda hyresgästerna mervärden i form av videokonferensutrustning, kontorsservice, friskvårdsmöjligheter, taxiavtal, elcyklar etc.

Utfall: Genomfört, bl.a. har nybyggnation av utegym och utearbetsplatser genomförts.

Kruthusens mål: Kruthusen ska erbjuda minst 4 st arbetsplatser för ensamföretagare i gemensamma kontorsytor för att uppmuntra nyföretagande.

*Handwritten signature and initials*

Utfall: Genomfört

Kruthusens mål: Kruthusen ska tillhandahålla en mötesplats på Campus Gräsvik där högskola, forskare, studenter och företag kan samarbeta och utveckla varandras verksamheter.

Utfall: Pågår, detaljplan arbetas fram för att möjliggöra en ny byggnation som företagen på Campus Gräsvik och högskolan.

Uppdrag 5:30: Bibehålla och utveckla kommunal verksamhet i hela kommunen genom samverkan mellan förvaltningar och bolag.

*Kommunstyrelsen, samtliga nämnder och styrelser.*

Kruthusens mål: Kruthusen ska fortsätta samordningen med andra förvaltningar och bolag, främst AB Karlskronahem och Drift-och serviceförvaltningen.

Utfall: Genomfört, bland annat avseende gemensamma upphandlingar med Karlskronahem, Affärsverken och kommunen.

Uppdrag 5:35: Söka digitala lösningar som är till nytta för medborgarna.

*Kommunstyrelsen, samtliga nämnder och styrelser.*

Kruthusens mål: Kruthusen ska erbjuda sina hyresgäster digitala lösningar såsom videokonferensanläggningar, digitala bokningar av möteslokaler etc.

Utfall: Genomförs löpande

### Information om verksamheten

Kruthusen äger kontorsfastigheter på Campus Gräsvik och Ronnebygatan 2, samt företagshotell med industrilokaler på Gullbernavägen och Tennvägen, bl a det nyligen uppförda TENN14. Därutöver äger bolaget fastigheter för Blekinge Tekniska Högskola, Region Blekinge på Gräsvik, Kustbevakningen station på hamnplanen, en fastighet på Saltö och exploateringsobjektet Rosenholms udde. Rosenholms udde har under 2021 sålt till fortifikationsverket.

En ny detaljplan för del av Campus Gräsvik omfattande etapp 1 i Vision Gräsvik 2025. Förslag på detaljplanen är framarbetad och varit på samråd, detaljplanen befinner sig nu i granskningsstadiet. Ny detaljplan beräknas att vinna laga kraft under första halvan av 2022.

Total fastighetsyta i bolaget uppgår till 71.936 m<sup>2</sup>, efter försäljningen av Rosenholms udde.

*Handwritten signatures and initials: H, P, KA, YW, B, Ch*

2 % av lokalerna är vakanta fördelade över fastighetsbeståndet.

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.

Bl a har följande större underhållsåtgärder genomförts:

- Fönsterrenovering Kanslihuset Gräsvik
- Invändigt underhåll Ronnebygatan 2
- Invändigt underhåll Campus Gräsvik 2
- Utvändigt underhåll Gullbernavägen 20
- Utbyte av styr- och reglerutrustning
- Markunderhåll på Tennvägen, Gullbernavägen och Kustbevakningen
- Utbyte av ventilationsanläggning, Kustbevakningen

Därutöver diverse underhåll över hela fastighetsbeståndet avseende inre och utvändiga ytskikt, installationer och hyresgästpassningar. Generellt är bolagets byggnader i gott skick. Underhållsbehov finns framför allt på industrihotellen och de äldre högskolefastigheterna.

### **Personal**

Antal anställda är 3 varav 2 män och 1 kvinna. Bolaget grundbemanning är 4 st varav en tjänst ännu ej tillsatt.

### **Finansiella riktlinjer**

All upplåning sker via Karlskrona kommuns internbank. Derivatinstrument i form av ränteswapar används för att hantera ränterisker. Samråd sker alltid med internbanken innan beslut om att ingå transaktion sker. 11 % av den totala låneskulden var räntesäkrat med ränteswapar vid årsskiftet.

Bruttolåneräntan uppgick till 0,64 %, en höjning med 0,01 % jämfört med föregående år. Kapitalbindningstiden uppgick till 2 år och 6 månad vid årsskiftet.

För 2021 lämnas inget koncernbidrag till AB Karlskrona Moderbolag.

*Handwritten signature and initials:*  
K. M. B. M. Y. W. C. B.

## Investeringar

Investeringar uppgår till totalt 5.043 tkr:

- Förbättrad utemiljö Campus Gräsvik, utearbetsplatser och utegym
- Nya miljörum, Campus Gräsvik
- Nya väderskydd för cyklar, Campus Gräsvik
- Utökning av elbilsaddare, Campus Gräsvik
- Tak och fasader industrihotellet Gullbernavägen

Amorteringar har gjorts med totalt 20 mkr för 2021.

## Värdering av fastigheter

En värdering av fastighetsbeståndet baserad på direktavkastning ger vid handen att marknadsvärdet på beståndet överskrider det bokförda värdet. Direktavkastning på bokfört värde är i genomsnitt 6,67 % på fastighetsbeståndet.

Fastigheterna Rotundan, Fiskeriverket, Villa Oscar och Rosenholms udde har en negativ direktavkastning då lokalerna har varit outhyrda och/eller ska säljas.

## Specifikation eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	21 800	4 360	26 776	52 936
Årets resultat			18 086	18 086
Utdelning			-200	-200
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 800</b>	<b>4 360</b>	<b>44 662</b>	<b>70 822</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de till förfogande stående vinstmedlen i bolaget:

Balanserade vinstmedel	26.575.783
Jämte årets resultat	<u>18.085.751</u>
	44.661.534

Disponeras enligt följande:

Till ägaren utdelas	800.000
I ny räkning balanseras	43.861.534

*Handwritten signatures and initials:*  
M... P... LA YW S

## Framtida utveckling

Blekinge Tekniska Högskolas huvudcampus innebär en möjlighet för Kruthusen men också en stor risk då hyresavtalen för de nya byggnaderna är 10 år medan avskrivningstiden är 30-50 år. Högskolans hyresintäkter genererar 59 % av Kruthusens omsättning. Kruthusen har mer än 100 hyresgäster och en bred spridning inom olika branscher.

Det nybyggda företagshotellet på Tennvägen TENN14 är nu uthyrt till 86%.

Byggnaden på Saltö är tomställd och kommer att säljas till Karlskrona kommun som har begärt en ändring av detaljplanen.

En ny detaljplan för del av Campus Gräsvik omfattande etapp 1 i Vision Gräsvik 2025. Förslag på detaljplanen är framarbetad och varit på samråd, detaljplanen befinner sig nu i granskningsstadiet. Ny detaljplan beräknas att vinna laga kraft under första halvan av 2022.

En innovationsarena kommer att skapas där företag och högskola kan träffas och samarbeta för att utveckla varandras verksamheter

Pandemin har till viss del ändrat företagens lokalbehov och önskemål. Med ett nära samarbete med nuvarande hyresgäster kan vi tillgodogöra deras nya behov i befintliga lokaler. Anpassningar kan vara nya umgängesytor och anpassade lokaler efter nytt behov.

*Handwritten signatures and initials:*  
J. B. W. S. Ch

ank=20220607;2022060807804

## RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021	2020
Nettoomsättning:	1,2		
Hysesintäkter		64 221	64 481
Övriga rörelseintäkter	3	14 287	5
<b>Summa intäkter</b>		<b>78 508</b>	<b>64 485</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	4,8	-27 342	-30 282
Personalkostnader	5,6,7	-3 229	-3 697
Fastighetsskatt		-1 227	-1 227
Avskrivning enligt plan av mat. anläggningstillgångar	9	-18 102	-18 153
<b>Summa kostnader</b>		<b>-49 900</b>	<b>-53 360</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>28 608</b>	<b>11 126</b>
Ränteintäkter		53	27
Räntekostnader		-6 118	-6 281
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>22 542</b>	<b>4 872</b>
<b>RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT</b>		<b>22 542</b>	<b>4 872</b>
Skatt på årets resultat, övriga skatter	10	-645	-778
Skatteintäkt, avseende underskott	10	-3 812	26
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>18 086</b>	<b>4 119</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 Jm, CR, HA, YW, B, Lda

## BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR	Not	2021	2020
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	11		
Byggnader och mark		497 021	516 694
Inventarier och verktyg		1 899	2 372
Pågående nyanläggningar		7 398	5 034
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>506 318</b>	<b>524 099</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	12	1 915	5 727
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 915</b>	<b>5 727</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>508 233</b>	<b>529 825</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Varulager		0	59
<b>Summa varulager</b>		<b>0</b>	<b>59</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		480	463
Fordringar hos koncernföretag	13		180
Övriga fordringar		1 248	1 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	489	433
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 217</b>	<b>2 586</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>50 969</b>	<b>35 053</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>53 186</b>	<b>37 697</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>561 419</b>	<b>567 522</b>

*ku* *Mr Oh*  
*AK YW*

## BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021	2020
<b>EGET KAPITAL</b>	15		
<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		26 576	22 657
Årets resultat		18 086	4 119
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>44 662</b>	<b>26 776</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>70 822</b>	<b>52 936</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>	16		
Avsättningar för skatter		11 305	10 660
<b>SUMMA AVSÄTTNINGAR</b>		<b>11 305</b>	<b>10 660</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till koncernföretag	17,18	458 500	478 500
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>458 500</b>	<b>478 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit		0	0
Leverantörsskulder		2 824	3 254
Skulder till koncernföretag	19	5 052	5 289
Övriga skulder		197	231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	12 719	16 652
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>20 792</b>	<b>25 426</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>561 419</b>	<b>567 522</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
Jen, Pm, A  
2, KA, YW, B

## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	22 542	4 872
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	18 102	18 153
	<u>40 645</u>	<u>23 024</u>
Betald skatt	—	—
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>40 645</b>	<b>23 024</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	59	-11
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	368	67
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-4 634	1 650
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b><u>36 437</u></b>	<b><u>24 731</u></b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Lämnade koncernbidrag	—	—
Försäljningar	5 213	—
Utbetalning avseende förvärv av anläggningstillgång	-5 534	1 056
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b><u>-322</u></b>	<b><u>1 056</u></b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	—	—
Amortering av låneskulder	-20 000	—
Utbetald utdelning	-200	—
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b><u>-20 200</u></b>	<b><u>—</u></b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>15 916</b>	<b>25 786</b>
Likvida medel vid årets början	35 053	9 266
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b><u>50 969</u></b>	<b><u>35 053</u></b>

*Handwritten signatures and initials:*  
ju  
m  
pm al  
KA 7/11 B

## 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.

AB Karlskronahem ingår i Karlskrona kommuns äkta koncern som ett helägt dotterbolag till AB Karlskrona Moderbolag (556291-9877), vars säte är i Karlskrona.  
AB Karlskrona Moderbolag upprättar koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

##### Intäktsredovisning

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

##### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### Övriga tillgångar och skulder

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

##### Anläggningstillgångar

###### *Materiella anläggningstillgångar*

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

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

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

<i>Avskrivning byggnadernas komponenter</i>	<i>Nyttjandetid (år)</i>
Stomme och grund	80 år
Stomkompletteringar	50 år
Värme och sanitet	50 år
El	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, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Se vidare not 23 och 24.

### **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.

*Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.*

#### 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.

#### Kassaflödesanalys

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

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

	2021	2020
<b>Interna inköp</b>		
Koncernbolag	30%	26%
Karlskrona kommun	4%	6%
<b>Interna försäljningar</b>		
Karlskrona kommun	5%	4%

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Försäljning Rosenholms udde	14 287	0

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Underhåll och reparationer	10 505	13 938
Tjänster	540	522
Taxebundna kostnader inkl uppvärmning	9 193	8 610
Övriga externa kostnader	6 938	2 135
<b>Summa</b>	<b>27 175</b>	<b>25 205</b>

#### Not 5 Personal

Medelantalet anställda har varit:	2021	2020
Kvinnor	1	1
Män	3	3

#### 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

	2021		2020	
	Löner och andra ers	Sociala kostn	Löner och andra ers	Sociala kostn
Kruthusen företagsfastigheter AB	2 413	758	2 699	848
Varav styrelse och VD	1 169	367	1 151	362

*Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.*

### Not 7 Avtal om avgångsvederlag

Något speciellt avtal för styrelse eller verkställande direktören finns inte.  
Uppsägningstiden för VD från arbetsgivarens sida är 18 månader.

### Not 8 Kostnad för revisorerna

	2021	2020
Revisorstjänsten har upphandlats centralt och utförts av KPMG.		
Kostnaden för KPMG har varit 26 tkr varav revision	14	14
<b>Summa</b>	<b>14</b>	<b>14</b>

### Not 9 Avskrivning enligt plan

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

	2021	2020
Byggnader	10 828	11 220
Om- och tillbyggnader	5 122	5 146
Markanläggningar	856	856
Maskiner och inventarier	965	930
Utrangering	331	0
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>18 102</b>	<b>18 153</b>

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

	2021	2020
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-645	-778
Uppskjuten skatt, skattemässigt underskott	-3 812	26
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-4 457</b>	<b>-752</b>

	2021	2020
Avstämning effektiv skattesats		
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6 %	22 542	4 872
	-4 644	-1 043

#### Skatteeffekt av:

Ej avdragsgilla kostnader	-78	-8
Övriga ej skattepliktiga intäkter	0	0
Justering temporär skillnad	91	8
Effekt av ändrad skattesats	185	
Redovisad skatt	-4 445	-1 043

### Not 11 Materiella anläggningstillgångar

Uppgifter om förvaltningsfastigheter	2021	2020
--------------------------------------	------	------

Värderingen är gjord av Kruthusen Företagsfastigheter.  
Direktavkastning har beräknats på fastigheternas bokförda värde.

Genomsnitt för fastighetsbeståndet	6,76%	5,67%
------------------------------------	-------	-------

### Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	787 675	791 068
Anskaffningar	0	0
Omklassificeringar	2 347	-3 393

*Handwritten signature and initials*

ank=20220607;2022060807808

Avyttringar	-5 213	0
Utrangering	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>784 810</b>	<b>787 675</b>
Ingående avskrivningar	-270 982	-253 759
Årets avskrivningar	-16 807	-17 223
Avyttringar		0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-287 789</b>	<b>-270 982</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>497 021</b>	<b>516 694</b>
<b>Taxeringsvärde fastigheter</b>	<b>155 238</b>	<b>155 238</b>
<b>Pågående ny-, om- och tillbyggnad</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärde	5 034	3 081
Anskaffningar	5 043	-1 440
Omklassificeringar	-2 678	3 393
Utgående anskaffningsvärde	7 398	5 034
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>7 398</b>	<b>5 034</b>
<b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärde	302	302
Anskaffning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	302	302
Ingående avskrivningar	-302	-302
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-302	-302
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Inventarier och verktyg</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärde	6 746	6 361
Anskaffning	492	385
Utgående anskaffningsvärde	7 237	6 746
Ingående avskrivningar	-4 374	-3 444
Årets avskrivningar	-965	-930
Avyttring	0	0
Utgående anskaffningsvärde	-5 339	-4 374
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 899</b>	<b>2 372</b>
<b>Övriga materiella anläggningstillgångar</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</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>

*Handwritten signature and initials*

**Not 12 Finansiella anläggningstillgångar**

	2021	2020
Belopp vid årets ingång	5 727	5 701
Årets avsättning	-3 812	26
Belopp vid årets utgång	1 915	5 727

**Not 13 Fordringar hos koncernföretag (kortfristiga)**

	2021	2020
Karlskrona kommun	0	180
Koncernbolag	0	0
Övriga ej koncernbolag	0	0
Summa	0	180

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021	2020
Övriga interimfordringar	489	433
Summa	489	433

**Not 15 Eget Kapital**

Aktiekapitalet utgörs av 218.000 aktier à 100 kr.

**Förslag till resultatdisposition:**

Styrelsen förestår att de till förfogande stående vinstmedlen i bolaget:

Balanserade vinstmedel	26 575 783
Jämte årets resultat	18 085 751
	<hr/>
	44 661 534

Disponeras enligt följande:

Till ägaren utdelas 800 000

I ny räkning balanseras 43 861 534

**Not 16 Avsättningar**

	2021	2020
<b>Uppskjuten skatteskuld/fordran</b>		
Belopp vid årets ingång	10 660	9 882
Årets avsättningar	645	778
Belopp vid årets utgång	11 305	10 660

**Not 17 Långfristiga skulder**

	2021	2020
Lån Karlskrona kommun	458 500	478 500
Summa	458 500	478 500

Lån som förfaller till betalning senare än ett år efter förfallodagen uppgår till 312.500 Tkr.  
Under år 2022 skall 146.000 Tkr omförhandlas och omsättas.

**Not 18 Finansiella instrument**

	2021	2020
<b>Ränteswappar</b>		
Nominellt belopp	50 000	50 000
Marknadsvärde vid årsskiftet	-546	-1 700
Antal, st	1	1
Löptid		
< 1 år	50 000	0
1-2 år	0	50 000
2-3 år	0	0
3-4 år	0	0

Genomsnittlig räntebidningstid är 1 år.

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

*Handwritten signature and initials*

**Not 19 Skulder till koncernföretag (kortfristiga)**

	2021	2020
Koncernbolag	2 289	2 260
Övriga ej koncernbolag	0	0
Karlskrona kommun	2 762	3 029
<b>Summa</b>	<b>5 052</b>	<b>5 289</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021	2020
Semesterlöneskuld	160	268
Upplupen löneskatt	43	33
Förutbetalda hyror	11 810	16 148
Övriga interimsskulder	706	203
<b>Summa</b>	<b>12 719</b>	<b>16 652</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	2021	2020
Fastighetsinteckningar Avser långfristig skuld till Karlskrona kommun	23 600	23 600

**Not 22 Eventual förpliktelser**

Inga Inga

**Not 23 Operationella leasingavtal**

	2021	2020
Leasingavgift bilar	400	86

**Framtida leasingavgifter avseende ej uppsägningsbara kontrakt:**

Skall betalas inom 1 år	141	82
Skall betalas inom 1-5 år skall betalas senare än 5 år	259	4

**Not 24 Leasingavtal-leasegivare**

	2021	2020
Lokalhyresintäkter	64 221	64 481

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

Inom 1 år	58 789	58 094
Senare än 1 år men inom 5 år	111 672	106 924
Senare än 5 år	0	2 204

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga

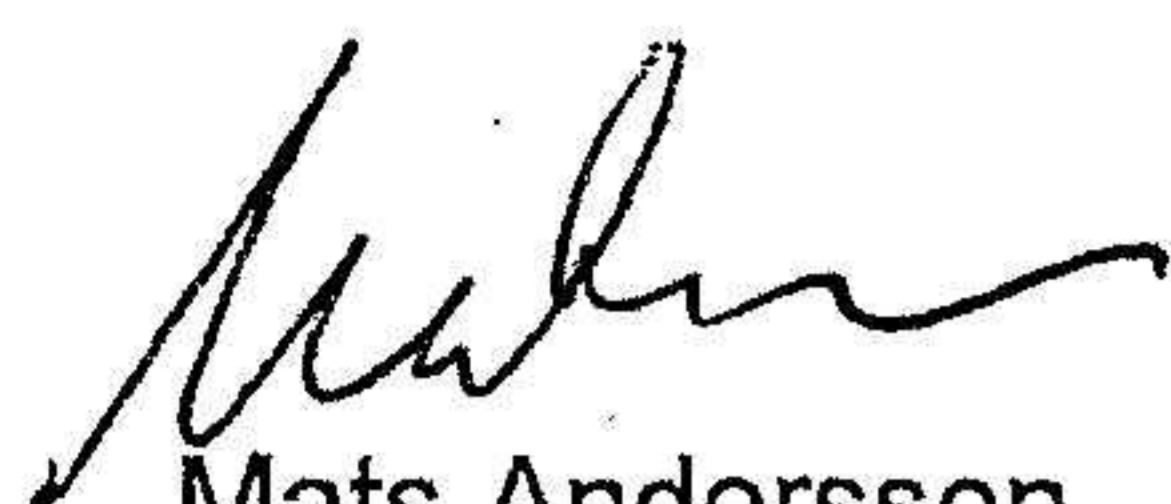
**Not 26 Nyckeltalsdefinitioner**

Direktavkastning	Driftnetto/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 lokalyta
Belåningsgrad	Långfristig skuld/bokfört värde byggnader och mark
Driftnetto	(Totala intäkter- fastighetskostnader)/ total fastighetsyta
Hyror lokaler	Hyresintäkter/ total fastighetsyta
Underhållskostnader	Underhållskostnader/ total fastighetsyta

*Handwritten signature and date: 7/11/20*

Karlskrona 2022-03-30

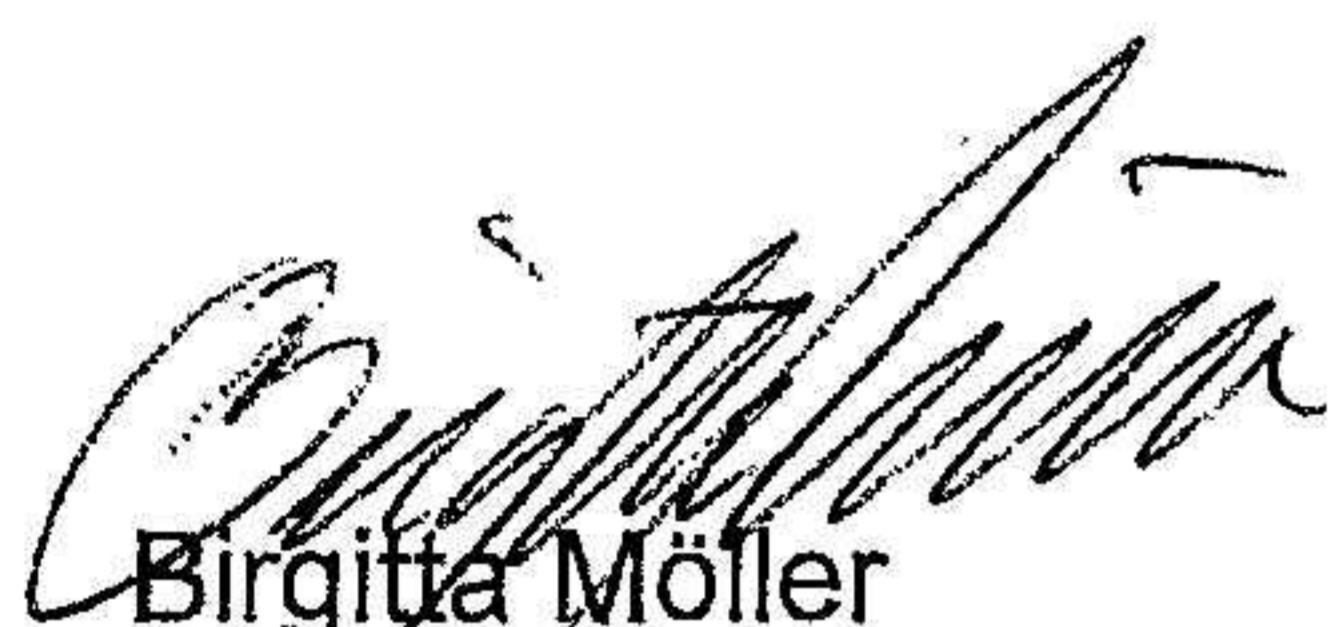
Kruthusen Företagsfastigheter AB org, nr 556052-0438



Mats Andersson  
ordförande



Jan Lennartsson  
vice ordförande



Birgitta Möller  
Ledamot



Ivar Wenster  
Ledamot



Charlotta Antman  
Ledamot



Christian Lundmark  
tf VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-30

KPMG



Niclas Bremström  
Auktoriserad revisor

ank=20220607;2022060807810

**Nyckeltal**

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
<b>För lönsamhet</b>							
Direktavkastning på bokfört värde %	6,67	5,67	6,63	5,55	5,38	5,44	5,65
<b>För kapital och finansiering</b>							
Redovisad soliditet %	12,6	9,4	10,1	9,4	8,8	8,1	7,2
Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	6 509	6 732	6 973	7 216	6 897	7 012	7 352
Belåningsgrad fastigheter, %	90,9	91,7	88,5	88,1	92,1	92,5	92
Investeringar, Mkr	5,5	-1,1	14,4	43,5	7,9	1,2	1
<b>För operativt resultat</b>							
Driftnetto, kr/kvm	434	378	377	371	364	394	407
Hyror lokaler kr/kvm	829	812	807	788	758	767	756
Underhållskostnader, kr/kvm	136	180	178	181	163	149	124
Medeltal anställda	4	4	4	4	4	4	4

*per 2021 av Gd S*



# 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 2021.

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 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsred 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

30/3 - 2022

KPMG AB

Niclas Bremström

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Granskningsrapport för år KRUTHUSEN Företagsfastigheter AB

Lekmannarevisorernas granskning av KRUTHUSEN Företagsfastigheter AB

Org. Nr 556052-0438

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2021.

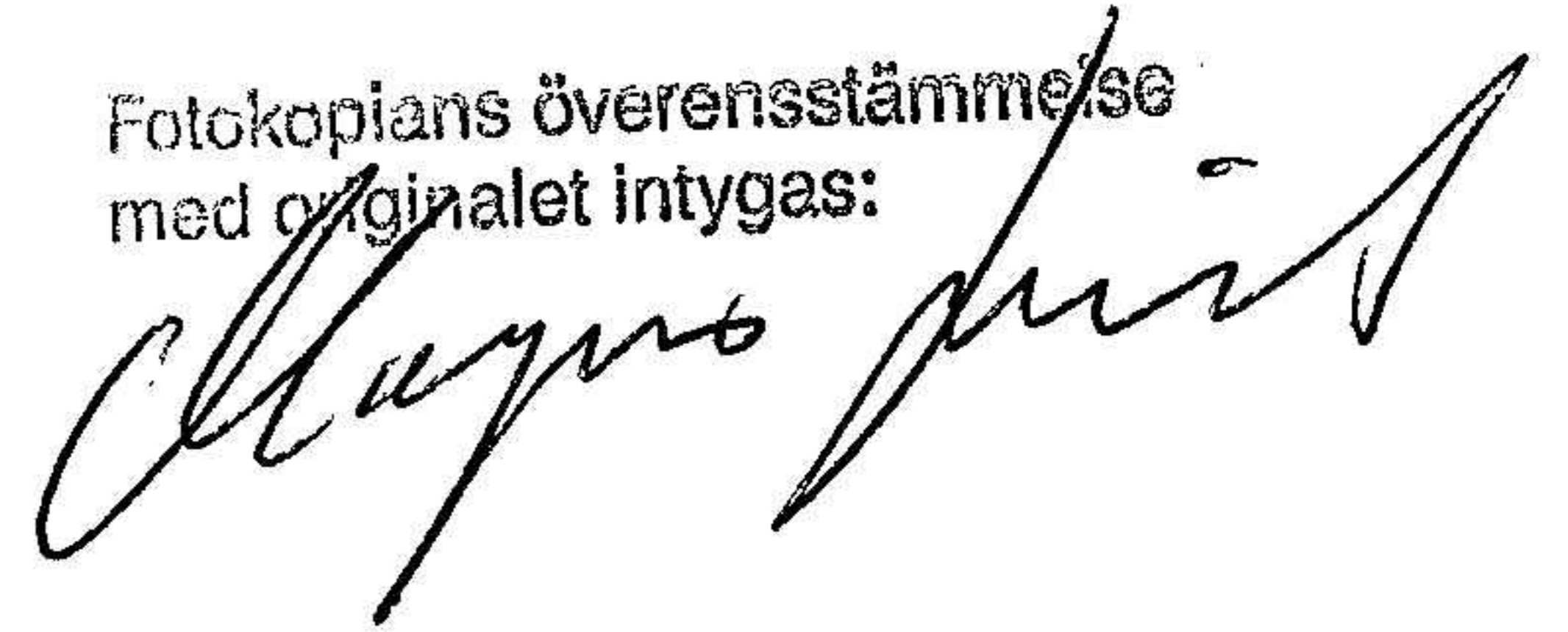
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred i kommunal verksamhet.

Det innebär att vi har planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått ifrån de beslut bolagets ägare fattat och inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. Vi anser att vår granskning ger oss rimlig grund för uttalanden nedan.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktör.

Karlskrona den 30/3 2022

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Av kommunfullmäktige i Karlskrona kommun utsedda lekmannarevisorer



Mats Nilsson



Bernt Runesson