

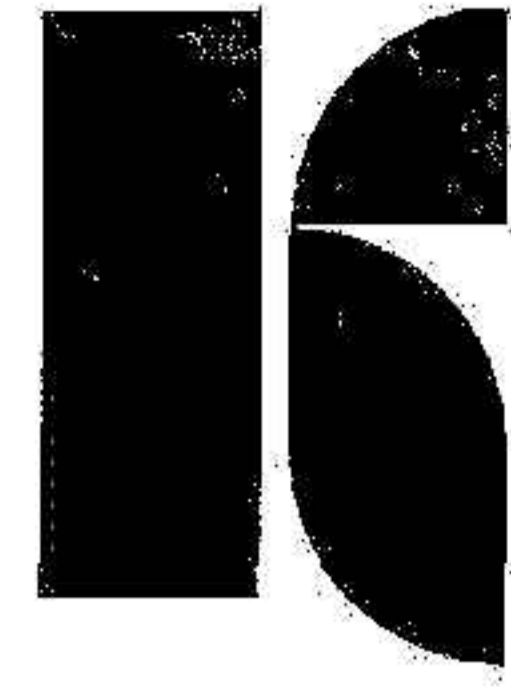


# Årsredovisning 2022

---

 Karlshamnsbostäder





# Karlshamnsbostäder

**Räkenskapsåret**  
**2022-01-01 – 2022-12-31**

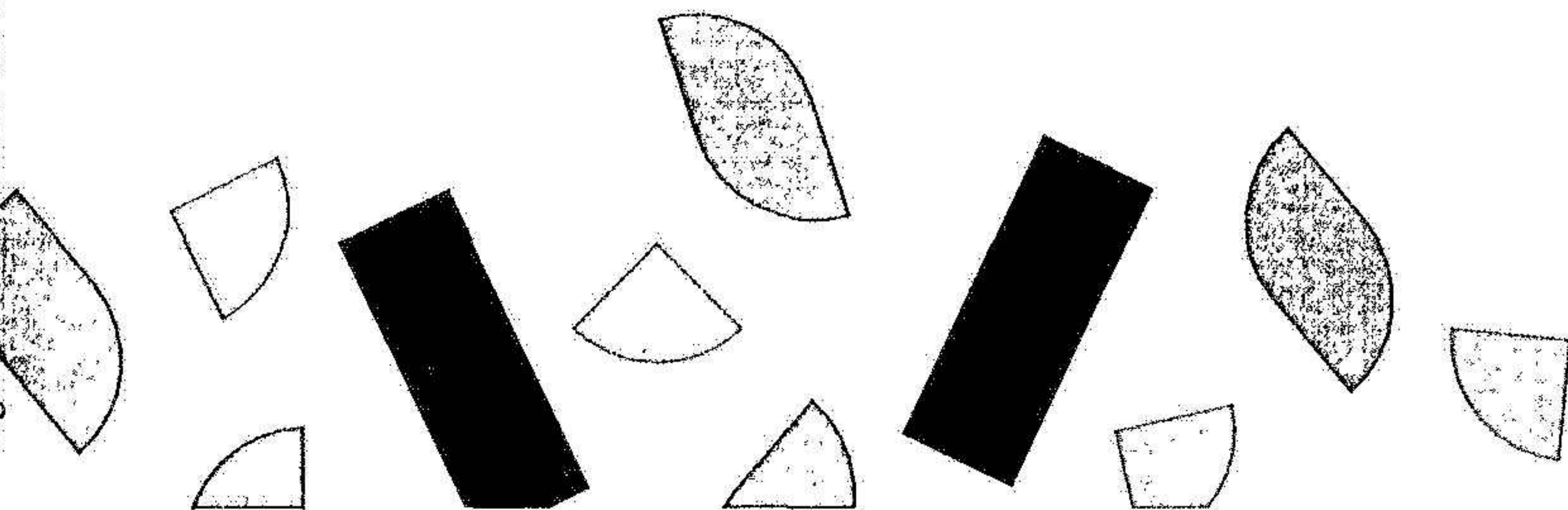
## Innehållsförteckning

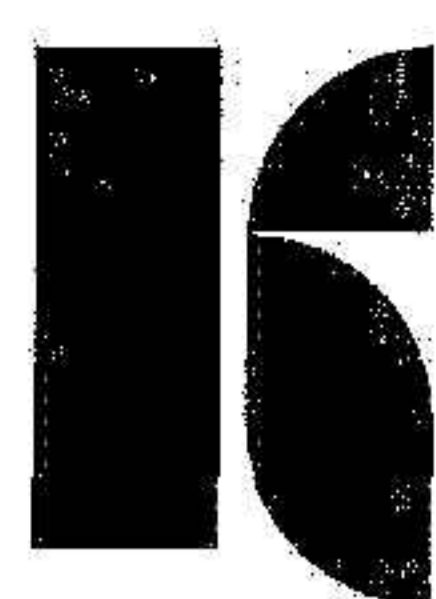
VD har ordet .....	3
Förvaltningsberättelse.....	6
Resultaträkning .....	13
Balansräkning.....	14
Kassaflödesanalys.....	16
Noter .....	17
Underskrifter.....	29

Styrelsens säte: Karlshamn

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

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)





## Karlshamnshem

### Vd har ordet

Det är ett tufft år vi lägger bakom oss. Glädjen över att äntligen få återgå till mer normala umgängesformer efter pandemin övergick snabbt i oro kring det stora krig som pågår i Ukraina. Därtill stigande elpriser, räntor och matpriser för att nämna några. För Karlshamnshem har det inneburit stora ekonomiska utmaningar. Mot bakgrund av detta är vi ändå nöjda med årets resultat.



Utveckling av organisationen har varit ett fokusområde de senaste åren och fortsätter vara det även framöver. I samband med uppsägningar ses alltid behovet av rekrytering över och vilka kompetenser som behövs för att möta framtidens behov. I takt med organisationsutvecklingen har vi även intensifierat vår ekonomiska styrning och uppföljning med gott resultat.

Karlshamnshems fyra övergripande målområden ligger väl i linje med vårt ägardirektiv och innebär god lönsamhet, nöjda hyresgäster, engagerade medarbetare samt social- och ekologisk hållbarhet. Nedan lyfter vi fram det som är mest betydande för 2022.

#### God lönsamhet

Resultatet av vår organisationsöversyn och de effektiviseringar vi genomfört i arbetssätt har redan börjat ge effekt. Numer har vi en skyndsam och professionell hantering av lokalintressenter för att snabbt komma till avtal. Vi är lyhörda för kundernas behov och hyrorna är marknadsmässiga.

Efterfrågan på studentbostäder har sedan ett par år tillbaka minskat successivt. Genom att konvertera utvalda studentrum till lägenheter möter vi efterfrågan bättre.

Uppföljning och analys av driftnetto totalt, per bostadsområde och per fastighet leder till förbättrad kontroll, medvetenhet och prioritering av kostnader. Dessutom ger det oss ett bra underlag för investeringsplaner som i sin tur möjliggör sänkta förvaltningskostnader.

#### Nöjda hyresgäster

Den årliga kundundersökningen visar att hyresgästerna trivs och känner sig trygga. Gällande vår service har vi det senaste året gjort en del förändringar när det kommer till öppettider och kontaktvägar. Bland annat är tiden för telefonväxel och fysiska besök mer begränsad, till förmån för fler digitala kontaktvägar. Kundenservice har i stället kompletterats med fysiska besök i våra bostadsområden.

Därför är det extra glädjande att resultatet stärker att hyresgäster föredrar digitala kanaler, samtidigt som fysiska besök på gården

”hemma” uppskattas. Därtill har vi vår bosociala enhet som regelbundet möter hyresgäster och genomför insatser utefter behov.



### Engagerade medarbetare

De förändringar som gjorts i organisationen har behövt tid att få sätta sig. I november 2021 genomfördes den senaste medarbetarundersökningen, med ett överlag godtagbart resultat. Dock framkom försämrat resultat inom fyra områden som bedömdes vara av särskild vikt att genomlysas utifrån jämförelse med resultatet året dessförinnan. Dessa områden var arbetsorganisation, ledarskap, säkerhet och hälsa samt viktiga friskhetsfaktorer.

För att komma till botten av vad det försämrade resultatet grundar sig i har vi haft hjälp av en konsult som genomfört samtal med samtliga grupper och chefer inom bolaget. Vi har även haft flertalet interna dialogmöten. Den samlade bilden av analysen är att medarbetare vill vara delaktiga och medverka till att forma företagets framtid, vilket vi ser som mycket positivt. Formen för detta behöver däremot konkretiseras och förtydligas. Arbete behöver ske på såväl individ-, grupp-,

enhets- och företagsnivå. Framför allt handlar det om tydliggörande av mål och att arbeta med delaktighet och kommunikation på alla nivåer i företaget. Bedömningen är att ett kontinuerligt arbete behövs som kräver insatser i form av tid, tydligt och kommunikativt ledarskap samt stöd för både medarbetare, arbetsledare och chefer.

### Social och ekologisk hållbarhet

Karlshamnshälsö arbetar för att erbjuda bra bostäder i trygga områden, där människor vill bo och leva. Vi tar ett stort socialt ansvar och arbetar för att skapa attraktiva bostadsområden. Målet är ökad mångfald och inkludering och tillsammans med kommun och ideella organisationer arbetar vi för att möjliggöra levande bostadsområden och en meningsfull fritid för våra hyresgäster.



Energieffektivisering av fastighetsbeståndet är viktigt för att minska vår klimatpåverkan. Digitaliseringen är också en stor del av hållbarhetsarbetet, då fler uppkopplade fastigheter innebär att vi till exempel snabbare kan upptäcka och avhjälpa fel i driften. Karlshamnshälsö har antagit Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ, ett gemensamt uppprop

för att sänka energiförbrukningen och minska utsläppen av växthusgaser.

### **Ett gott liv för alla i Fridhem**

I början av året gick startskottet för en omfattande satsning i vårt största bostadsområde Fridhem. Projektet "Ett gott liv för alla i Fridhem" inkluderar cirka 340 bostäder samt cirka 100 studentrum och innebär standardhöjningar och miljöförbättrande åtgärder för att bland annat göra bostäderna mer energisnåla. Hållbarhetsarbetet omfattar till stor del även en rad olika sociala insatser för de boende. Vårt mål med projektet är att höja statusen i Fridhem, öka tryggheten och trivseln hos de boende och förbättra driftnettot i området. Projektet inkluderar samtliga enheter inom bolaget och blir till stor del också ett lärandeprojekt för framtida satsningar. Några exempel från året är stambyten, fasadtvätt och målning, ny basketplan, gåfotboll för äldre, odlingsprojekt, läxhjälp för barn, kvinnogrupper, kurser i demokrati och samhällsinformation med mera. Vi mäter och utvärderar löpande i syfte att se vad som fungerar och uppskattas.

Karlshamnsbostäder har för finansieringen av detta investeringsprojekt beviljats Lån för Social Hållbarhet på 60 miljoner kronor från Kommuninvests Kommitté för Social Hållbarhet. Lånet innebär dock inga nya pengar till bolaget, utan ger en räntelättnad på redan befintliga lån. Framför allt är det ett kvitto på att Kommuninvest tror på våra satsningar.

### **Vi blickar framåt**

Den ekonomiska ovissheten blir en utmaning även 2023 och kommer att kräva

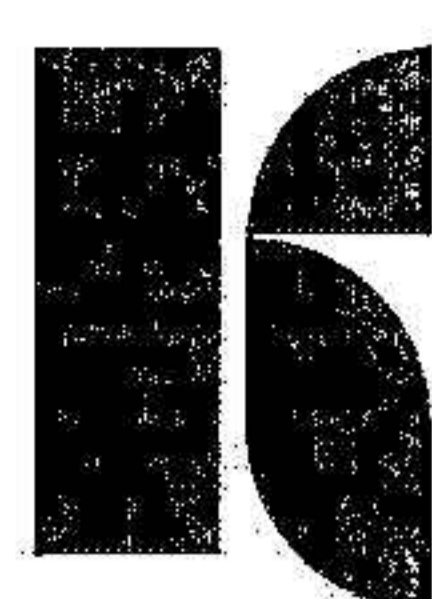
anpassningar. Med det sagt fortsätter vi att blicka mot framtiden och vår vision om ett gott liv för alla. Hur vill våra hyresgäster ha det och hur kan vi som hyresvärd underlätta en hållbar livsstil? Hur kan vi attrahera god kompetens i framtiden?

**Det är spännande frågor och jag ser fram emot att fortsätta arbetet tillsammans med alla på Karlshamnsbostäder!**



**Kristina Söderling**  
Vd

Vill du veta mer om vårt hållbarhetsarbete? Läs gärna hållbarhetsrapporten som finns på [karlshamnsbostader.se](https://karlshamnsbostader.se)



## Karlshamnshostäder

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Karlshamnshostäder Aktiefbolag, 556526-8355, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

#### Om verksamheten

Karlshamnshostäder är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiefbolag med säte i Karlshamn. Bolaget ägs av Stadsvapnet AB vilket i sin tur ägs av Karlshamns kommun till 100 %. Bolagets uppgift är att bygga och förvalta hållbara och prisvärda bostäder för alla. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

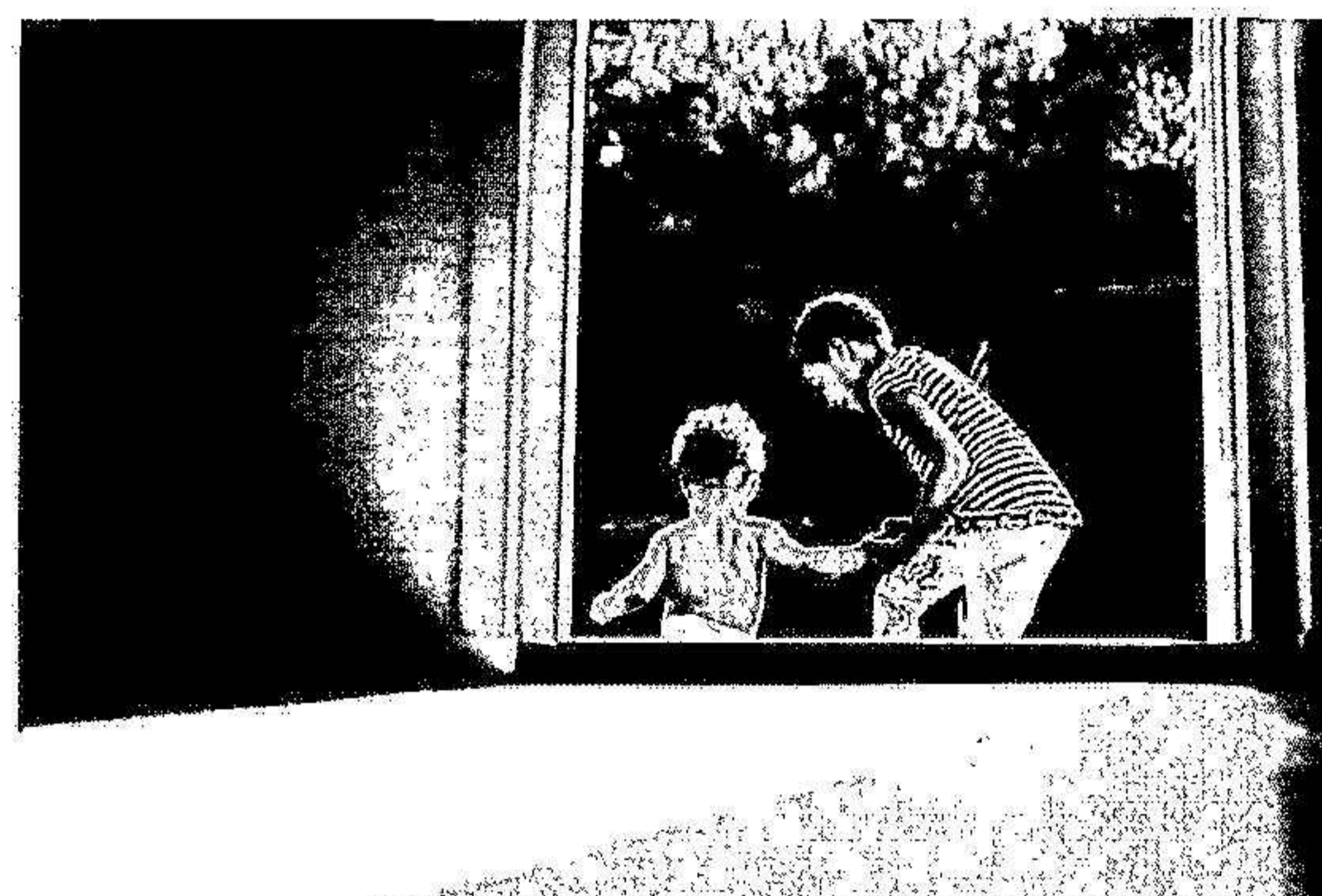
Karlshamnshostäder äger och förvaltar 2296 bostäder, vilket motsvarar ca 44 % av hyresrätterna i kommunen. Bolaget förfogar också över lokaler, primärt avsedda för kommunens omsorgsbehov.

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

#### Affärsidé

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

och utvecklas med väl avvägd balans mellan affärsmässighet och långsiktig hållbarhet.



#### Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft sju sammanträden under året varav två extrainsatta. Utöver detta har styrelsen genomfört två externa studiebesök till AB Kristianstadbyggen (ABK) och Ronnebyhus. Stämman avhölls 8 april 2022 samt en extra stämman den 20 december.

#### Stadsvapnet

Vd och ordförande har under året genomfört tre dialogmöten med Stadsvapnet.

**Flerårsjämförelse**

	221231	211231	201231	191231	181231
Hysesintäkter ttkr	227	223	221	214	204
Resultat efter finansiella poster	26	31	39	36	34
Balansomslutning ttkr	1662	1595	1489	1471	1266
Antal anställda	56	58	59	64	53
Soliditet %	21	20	21	18	19
Investeringar ttkr	113	127	114	208	149
Avkastning på totalt kapital %	3	3	4	3	4
Avkastning på eget kapital %	8	10	12	13	14

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

**Övrig information**

Bostadsyta 145 083 kvm

Lokalyta 55 678 kvm

Vakansgrad bostäder 2022: 0,9 % (1,2 %).

Vakansgrad lokaler 2022: 2,2 % (2,9 %).

**Förändring av eget kapital**

	Bundet EK	Fonder	Balanserat resultat	Totalt
Enligt fastställd balansräkning 2021-12-31	16 000	152 450	157 925	<b>326 375</b>
Enligt beslut på årsstämma				
Utdelning			-2 970	<b>-2 970</b>
Årets resultat enligt fastställd resultaträkning			18 611	<b>18 611</b>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>16 000</b>	<b>152 450</b>	<b>173 566</b>	<b>342 016</b>

**Året i siffror**

Trots de ekonomiska utmaningarna 2022 har Karlshamnsbostäder kunnat leverera ett bra resultat tack vare effektiviseringar, omprioriteringar och ekonomisk styrning.

**Resultat och ställning**

Resultat efter finansiella poster för 2022 uppgick till 26,3 mkr (31,1 mkr). Hyresintäkterna uppgick till 226,9 mkr (223,2 mkr).

Hyreshöjning har skett från och med 1 januari med 0,75 %.

**Investeringar**

De totala investeringarna uppgår till 112,5 mkr varav egenfinansierade avser 37,5 mkr.

Upprustningen av miljonprogramsområdet Möllebacken i centrala Karlshamn är vårt största renoveringsprojekt hittills. Projektet har genomförts i två etapper där den sista fastigheten tas i bruk till årsskiftet 2023. De totala investeringarna i projektet beräknas uppgå som budgeterat till 200 mkr (79,9 mkr 2022).

I år har en stor del av de självfinansierade investeringarna lagts i Fridhem där vi totalt investerat 18,5 mkr. Detta avser främst stambyten (15 mkr) men även balkongrenoveringar (2,1 mkr). Dessutom har vi konverterat 30 studentbostäder till 12 lägenheter (0,7 mkr). Bakgrunden till konverteringen är flera års minskad efterfrågan på studentbostäder i kombination med efterfrågan på större, prisvärda lägenheter i Fridhem.



## Viktiga händelser under året

### Upprustning av Möllebacken

Alingsås 28 och Trosa 10 färdigställdes enligt tidplan. 213 lägenheter har genomgått en omfattande renovering som inkluderar både exteriöra insatser som fasader och fönster, balkonger och entréer men också stambyte, ventilation och el. Nu fortsätter arbetet med utemiljön.

### Energibesparingsprojektet Energy Performance Contracting avslutades

Projektet har innefattat installation av solceller, byte av ventilationsaggregat, injustering av värme och ventilation, uppgradering av fastigheternas styrsystem samt belysningsåtgärder.

### Försäljning av kommunalhuset i Hällaryd

Fastigheten har sålts till ett privat fastighetsbolag. Upprustningen av fastigheten har påbörjats och avsikten är att bygga hyresrätter.

### Bosocialt arbete

Under året har vi främst fokuserat på aktiviteter för att motverka ofrivillig ensamhet hos äldre samt fritidsaktiviteter för barn och unga.

### Bilpool för hyresgäster

Vi vill möjliggöra för våra hyresgäster att göra gröna val i vardagen. Först ut är bilpoolen som invigdes i september. Under 2023 planeras även lansering av cykelpool.



### Behov av ny verksamhetslokal

Vid återgången efter pandemin blev det tydligt att kontoret på Kyrkogatan 21 inte längre är ändamålsenligt. Lokalerna är överdimensionerade och hybridarbete sker i större omfattning än tidigare. Då den stora majoriteten av våra fastigheter finns i centrala Karlshamn utreds möjligheten att flytta till Östra Piren.

### Utbildning i jämställdhet och likabehandling

Samtliga medarbetare har genomgått en tvådagarsutbildning i ämnet.

### **Koncernsamverkan**

Avseende koncernnytta vill vi lyfta fram ett par goda exempel på samarbeten som pågår:

#### **Sociala kontrakt**

Karlshamnsbostäder upplåter kontinuerligt 25 lägenheter för så kallat socialt kontrakt. Detta är lägenheter som socialtjänsten förfogar över. Målet är att den boende med tiden ska få möjlighet att överta både kontrakt och ekonomiskt ansvar.

#### **Boende till ukrainska flyktingar**

Vi upplåter 19 lägenheter för ukrainare som kommunen hyr tills vidare.

#### **Fiber i hela beståndet**

Karlshamn Energi driver ett omfattande projekt med installation av fiber i samtliga Karlshamnsbostäders lägenheter (boenden inkluderat).

#### **Behjälpliga med ekonomiska tjänster**

Karlshamnsbostäder har under året stöttat Karlshamnsfastigheter med ekonomisk rapportering. För Kreativums räkning har vi successivt förflyttat all ekonomihantering till oss. En särskild resurs har rekryterats för detta som tillträder 2023.

### **Förvaltningstjänster**

Vi utför löpande förvaltningstjänster åt Karlshamnsfastigheter.

### **Lokalsamverkan**

Fortlöpande kontakter mellan oss och kommunen för att tillgodose nya behov av lokaler samt utveckla befintliga verksamheter.

### **Ferieungdomar**

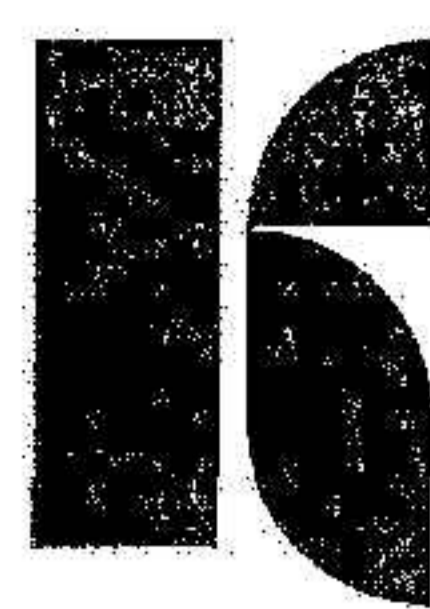
Utöver 21 sommarjobbare har vi tagit emot 18 ferieungdomar från kommunen. Alla har arbetat inom fastighetsskötsel.

### **Samarbete med Arbetsmarknadsenheten**

Tillsammans med Karlshamns kommun har vi jobbat fram en metod för att försöka slussa in långtidsarbetslösa hyresgäster på arbetsmarknaden. Detta sker genom "självförvaltning", vilket innebär att hyresgäster erbjuds arbete i form av lätt fastighetsskötsel i det egna bostadsområdet. Först ut är området Fridhem där en av fyra platser tillsatta.

### **Cykelpool för hyresgäster**

Arbetsmarknadscentrum har rustat upp nio cyklar som ska användas i vår kommande cykelpool i Fridhem. Cyklarna har också använts i den bosociala kursen Lär dig cykla för vuxna.



## Karlshamnsbostäder

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 173 566 tkr, disponeras enligt följande:

	Belopp i Tkr
Balanserad vinst	154 955
Årets resultat	18 611
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>173 566</b>
Disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	 1 776 171 790
	<b>173 566</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	226 850	223 157
Övriga förvaltningsintäkter	3	8 210	6 179
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>235 060</b>	<b>229 336</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-86 562	-77 798
Övriga externa kostnader	5,6	-15 357	-16 633
Personalkostnader	7	-39 031	-42 471
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-48 598	-44 669
Övriga rörelsekostnader		-3 301	-2 158
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-192 849</b>	<b>-183 729</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>42 211</b>	<b>45 607</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-16 201	-14 718
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	249	197
Resultat från övriga värdepappersinnehav	10	2	2
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-15 950</b>	<b>-14 519</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	11	<b>26 261</b>	<b>31 088</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag		-	3 507
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-</b>	<b>3 507</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>26 261</b>	<b>34 595</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-7 650	-8 323
<b>Årets resultat</b>		<b>18 611</b>	<b>26 272</b>

2023060914276

Signature reference: a0422738-e719-4ab3-a219-9d7b5df8f5b6

## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13,14	1 495 206	1 431 995
Maskiner, fordon och inventarier	15	2 863	2 588
Konstverk	16	2 303	2 303
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	42 925	46 431
		<u>1 543 297</u>	<u>1 483 317</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	40	40
Uppskjuten skattefordran	19	8 149	3 186
		<u>8 189</u>	<u>3 226</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 551 486</u>	<u>1 486 543</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	11	1 880	2 875
Fordringar hos koncernföretag	11	-	3 507
Skattefordran		3	610
Övriga fordringar		2 334	1 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11,20	4 000	4 699
		<u>8 217</u>	<u>13 006</u>
<b>Kassa och bank</b>	21	102 068	95 763
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>110 285</u>	<u>108 769</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>1 661 771</u>	<u>1 595 312</u>

2023060914277

Signature reference: a0422738-e719-4ab3-a219-9d7b5df8f5b6

## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		16 000	16 000
Reservfond		152 450	152 450
		<u>168 450</u>	<u>168 450</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	22	154 955	131 654
Årets resultat		18 611	26 272
		<u>173 566</u>	<u>157 926</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>342 016</u>	<u>326 376</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	19	48 010	35 397
		<u>48 010</u>	<u>35 397</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	23	1 185 858	1 144 355
		<u>1 185 858</u>	<u>1 144 355</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		29 182	30 132
Förskott från kunder	11	19 651	21 999
Leverantörsskulder	11	22 111	22 463
Övriga kortfristiga skulder		1 994	2 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11,24	12 949	12 578
		<u>85 887</u>	<u>89 184</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>1 661 771</u>	<u>1 595 312</u>

2023060914278

Signature reference: a0422738-e719-4ab3-a219-9d7b5df8f5b6

## Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		26 261	31 088
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	49 049	46 641
		<b>75 310</b>	<b>77 729</b>
Förändring av rörelsefordringar		1 283	-921
Förändring av rörelseskulder		-2 347	8 349
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>74 246</b>	<b>85 157</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-112 484	-127 297
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		3 453	1 027
Erhållna statliga stöd		-	4 032
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-109 031</b>	<b>-122 238</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		70 000	97 500
Amortering av lån		-29 447	-26 830
Koncernbidrag		3 507	11 486
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-2 970	-10 620
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>41 090</b>	<b>71 536</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>6 305</b>	<b>34 455</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>95 763</b>	<b>61 308</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	21	<b>102 068</b>	<b>95 763</b>

2023060914279

Signature reference: a0422738-e719-4ab3-a219-9d7b5df8f5b6

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges.

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

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

#### Uppskattningar och bedömningar

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

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar

*Soliditet:*

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Avkastning på totalt kapital:*

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

*Avkastning på eget kapital:*

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital.

#### Värderingsprinciper m m

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Tillkommande utgifter

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

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

## Avskrivningar

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

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

Förvaltningsfastigheterna innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde, som baseras på marknadsvärde.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

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

## Leasing

Alla leasingavtal redovisas som finansiell leasingavtal.

### *Finansiell leasingavtal*

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

## Finansiella tillgångar och skulder

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

### Värdering av finansiella tillgångar

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

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet på balansdagen.

## Ersättningar till anställda

*Ersättningar till anställda efter avslutad anställning*

Klassificering

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

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

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

## Skatt

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

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

## Intäkter

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

## Försäljning av varor

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

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

## Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

## Not 2 Hyresintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Hyresintäkter:</b>		
Bostäder	147 030	143 779
Studentbostäder	4 050	4 705
Lokaler	77 312	76 503
Övriga objekt	3 668	3 869
<b>Hyresbortfall, outhyrt</b>		
Bostäder	-681	-628
Studentbostäder	-744	-1 168
Lokaler	-1 669	-2 189
Övriga objekt	-461	-475
Rabatter	-1 655	-1 239
<b>Summa</b>	<b>226 850</b>	<b>223 157</b>
<b>Lokalavtal (leasingavtal där företaget är leasegivare)</b>		
Lokalavtal som upphör att gälla inom ett år	24 991	891
Lokalavtal som upphör att gälla mellan ett och fem år	34 810	54 767
Lokalavtal som upphör att gälla senare än fem år	17 692	17 378
	<b>77 493</b>	<b>73 036</b>

## Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ersättningar från hyresgäster	3 351	1 678
Vinst sålda anläggningstillgångar	2 978	185
Försäkringsersättningar	349	2 251
Övriga ersättningar	1 532	2 065
<b>Summa</b>	<b>8 210</b>	<b>6 179</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
El, värme, vatten	-33 734	-32 320
Sophantering	-4 730	-4 339
Försäkringskostnader	-2 161	-2 231
Hyresgästföreningen	-322	-323
Erhållna rabatter och bonus	164	114
Fastighetsskatt	-4 981	-4 249
Övriga fastighetskostnader	-8 900	-7 278
Reparationer	-10 908	-10 775
Underhåll (inklusive försäkringsskador)	-20 990	-16 397
	<b>-86 562</b>	<b>-77 798</b>

## Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Ernst &amp; Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	210	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	-	85
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
<i>Övriga revisorer</i>		
Skatterådgivning	-	-

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

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

Med anledning av avslutat revisionsuppdrag blir kostnaderna för 2022 års lagstadgade revision högre än jämförelseåret.

## Not 6 Finansiell leasing - leasetagare

### Leasingavtal där företaget är leasetagare

Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara finansiella leasingavtal	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Inom ett år	189	120
Mellan ett och fem år	53	322
Senare än fem år	-	-
	<b>242</b>	<b>442</b>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	405	435

## Not 7 Medelantal anställda, löner, ersättningar och sociala avgifter

### Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män
Sverige	56	64,28 %	58	66,03 %
<b>Totalt</b>	<b>56</b>		<b>58</b>	

### Löner och ersättningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsen och VD	-1 485	-1 455
Övriga anställda	-22 750	-25 356
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>-24 235</b>	<b>-26 811</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-8 082	-8 999
Pensionskostnader (varav VD -378 tkr (311 tkr))	-2 696	-2 925
<b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>	<b>-35 013</b>	<b>-38 735</b>

### Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	36 %	36 %
Övriga ledande befattningshavare	60 %	67 %

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader avseende fastighetslån	-10 439	-9 113
Borgensavgift Karlshamn kommun	-5 760	-5 604
Räntekostnader, övriga	-2	-1
<b>Summa</b>	<b>-16 201</b>	<b>-14 718</b>

### Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	49	-
Ränteintäkter, övriga	200	197
<b>Summa</b>	<b>249</b>	<b>197</b>

### Not 10 Resultat från övriga värdepappersinnehav

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Utdelningar	2	2
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

### Not 11 Specifikation koncernmellanhavanden

I det som presenterats i resultat- och balansräkning ingår nedan koncerntransaktioner samt mellanhavanden per balansdagen.

	2022-12-31	2021-12-31
Försäljning	63 831	59 913
Inköp	-42 863	-42 025
	<b>20 968</b>	<b>17 888</b>
Kundfordringar	721	1 766
Fordringar koncernföretag	-	3 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35	73
Förskott från kund	-4 877	-7 514
Leverantörsskulder	-5 709	-6 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-5 469	-5 097
	<b>-15 299</b>	<b>-13 522</b>



## Not 14 Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	2 683 198	2 515 565
Vid årets slut	2 778 853	2 683 198

Bolagets samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Totalt redovisat värde uppgår till 1 495 206 tkr (1 431 995 tkr).

För upplysningsändamål har bolaget själv utfört en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Värderingsmetod som använts är diskonterade kassaflödesprognoser. Vid årets värdering har nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden för respektive fastighet beaktats. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde har en kalkylperiod om 10 år använts och en diskonteringsränta före skatt på 5,75-6 %. Bedömningen av kalkylräntan görs med hänsyn till en långsiktig riskfri obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk. Risken är delvis knuten till villkoren för existerande hyreskontrakt, typen av hyresgäster, fastighetstyp och läge. Andra värdepåverkande faktorer är hyresutvecklingen som antogs vara 2 % per år, inflationen som antagits till 2 % under prognosperioden samt vakansgraden som antagits vara 2 % per år.

Verkligt värde för bolagets förvaltningsfastigheter har beräknats till 2 778 853 tkr (med ett osäkerhetsmått +/- 10 %), vilket kan jämföras med det bokförda värdet om 1 495 206 tkr.

## Not 15 Maskiner, fordon och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	9 526	9 102
-Nyanskaffningar	1 391	579
-Avyttringar och utrangeringar	-119	-155
<b>Vid årets slut</b>	<b>10 798</b>	<b>9 526</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 938	-5 987
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	23	106
-Årets avskrivning	-1 020	-1 057
<b>Vid årets slut</b>	<b>-7 935</b>	<b>-6 938</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 863</b>	<b>2 588</b>

## Not 16 Konstverk

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 303	2 303
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 303</b>	<b>2 303</b>

## Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	46 431	72 597
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	-112 681	-147 927
Omklassificeringar till reparation och underhåll	-1 916	-1 220
Investeringar	111 091	122 981
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>42 925</b>	<b>46 431</b>

## Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40	40
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

## Not 19 Uppskjuten skatt

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Uppskjuten skattefordran/skuld	8 149	-48 010	-39 861
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>8 149</b>	<b>-48 010</b>	<b>-39 861</b>

Uppskjuten skattefordran avser skattemässigt underskottsavdrag

2021-12-31

*Väsentliga temporära skillnader*

Uppskjuten skattefordran/skuld	3 186	-35 397	-32 211
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>3 186</b>	<b>-35 397</b>	<b>-32 211</b>

## Temporär skillnad

2022-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
------------	-----------------	---------------------	-------------------

*Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld*

Byggnader och mark	1 495 206	1 262 147	233 059
	<b>1 495 206</b>	<b>1 262 147</b>	<b>233 059</b>

2021-12-31

*Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld*

Byggnader och mark	1 431 995	1 260 165	171 830
	<b>1 431 995</b>	<b>1 260 165</b>	<b>171 830</b>

## Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	3 262	4 070
Upplupna intäkter	738	629
	<b>4 000</b>	<b>4 699</b>

## Not 21 Kassaflödesanalys

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Avskrivningar	48 598	44 669
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	451	1 972
	<b>49 049</b>	<b>46 641</b>

## Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavande	102 068	95 763
	<b>102 068</b>	<b>95 763</b>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

## Not 22 Disposition av vinst eller förlust

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

	2022-12-31
Balanserad vinst	154 955
Årets resultat	18 611
Utdelning	-1 776
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>171 790</b>

## Not 23 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder som förfaller inom ett år från balansdagen*	340 733	235 828
Långfristiga skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år från balansdagen	499 740	459 055
Långfristiga skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	345 385	449 472
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 185 858</b>	<b>1 144 355</b>

\* Förfaller inom ett år från balansdagen och avses refinansieras.

## Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner inkl semester och sociala kostnader	4 300	5 525
Upplupna utgiftsräntor	1 303	985
Upplupna kostnader el, värme, vatten	4 439	4 056
Upplupna kostnader sophantering	1 120	1 006
Övriga upplupna kostnader	1 359	627
Förutbetalda intäkter	428	379
	<u>12 949</u>	<u>12 578</u>

## Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	-	209 977
	-	<u>209 977</u>
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Borgensåtagande till Fastigo	492	504
	<u>492</u>	<u>504</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>492</b>	<b>210 481</b>

## Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut att rapportera om.

## Not 27 Koncernuppgifter

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

## Underskrifter

Karlshamn 2023-02-

Magnus Olsson  
Styrelseordförande

Kristina Söderling  
Verkställande direktör

André Nord

Britt Jämstorp

Jimmie Andersson

Per-Ivar Johansson

Monica Karlsson

Niklas Nilsson

Olle Gillberg

Stefan Nilsson

Sven-Åke Svensson

Ulrika Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-  
Ernst & Young AB

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

2023060914292

Signature reference: a0422738-e719-4ab3-a219-9d7b5df8f5b6

Det här dokumentet är elektroniskt undertecknat av nedan parter.

Signed by: Inga Ulrika Berggren

Date: 2023-03-10 16:32:18

BankID refno: f1ed2494-e198-4557-a389-51489421fa77



Styrelseledamot: Ulrika Berggren

Signed by: MAGNUS OLSSON

Date: 2023-02-28 18:26:35

BankID refno: 2d4ad01b-da58-4faa-a9a3-f32dd3721b74



Ordförande: Magnus Olsson

Signed by: NIKLAS NILSSON

Date: 2023-03-02 23:11:00

BankID refno: 69ceaea8-01cd-4593-93e7-60d43611ad58



Vice ordförande : Niklas Nilsson.

Signed by: BRITT JÄMSTORP

Date: 2023-03-07 14:50:39

BankID refno: 805cdf67-7b55-4400-bdb6-3ea8a6452d14



Styrelseledamot: Britt Jämstorp

Signed by: SVEN-ÅKE SVENSSON

Date: 2023-03-01 12:40:52

BankID refno: 97a6d33f-20be-458a-b423-072437097752

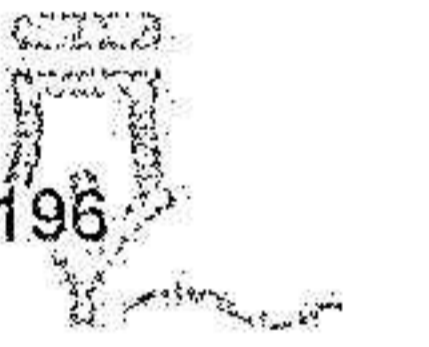


Styrelseledamot: Sven-Åke Svensson.

Signed by: KRISTINA SÖDERLING

Date: 2023-02-28 16:44:36

BankID refno: fae46889-e424-40ff-b82f-7b45a9589196



VD: Kristina Söderling

Signed by: OLLE GILLBERG

Date: 2023-02-28 20:46:16

BankID refno: eb4c43ff-37b9-455a-bce6-714ff7a9b443



Ledamot: Olle Gillberg

Signed by: STEFAN NILSSON

Date: 2023-03-08 07:58:32

BankID refno: d3a1bcfe-b8ce-4a05-a896-92f20144e265



Ledamot: Stefan Nilsson

Signed by: Jimmie Peter Lennart Andersson

Date: 2023-03-01 07:42:30

BankID refno: 98aaec5f-316c-47be-82ce-3dec059b151f

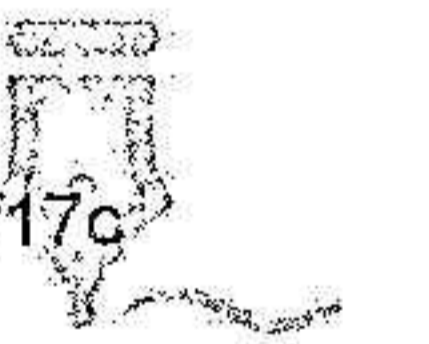


Ledamot: Jimmie Andersson

Signed by: MONICA KARLSSON

Date: 2023-03-09 09:29:13

BankID refno: 00cf2396-be19-4541-b0e7-fe456795f17c

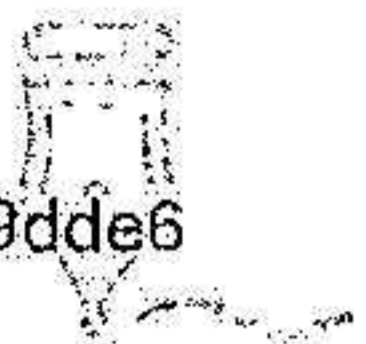


Ledamot: Monica Karlsson

Signed by: ANDRÉ NORD

Date: 2023-03-01 21:34:54

BankID refno: 74f33d08-b0e0-4249-946d-1e86bea9dde6



Ledamot: André Nord

Signed by: PER-IVAR JOHANSSON

Date: 2023-02-28 16:46:37

BankID refno: 24113d6f-132f-4e33-b08b-577835a11c1e

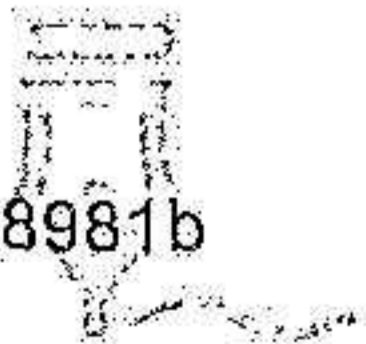


Ledamot: Per-Ivar Johansson

Signed by: ANDERS HÅKANSSON

Date: 2023-03-13 11:03:12

BankID refno: 324ba681-6669-41b3-ae8a-a9635228981b



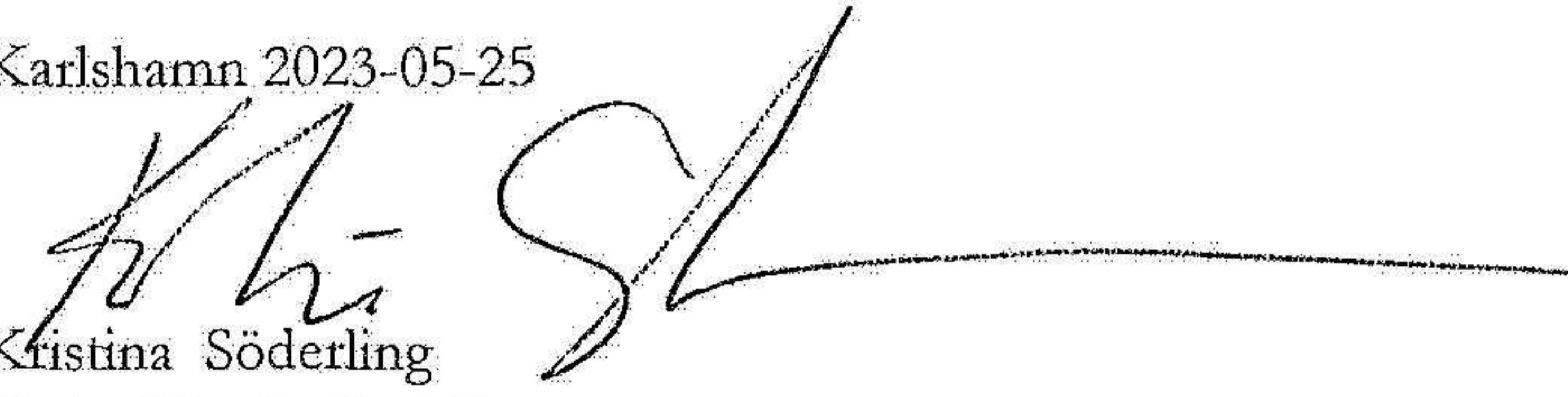
Auktoriserad revisor: Anders Håkansson

## Fastställelseintyg

2023060914294

Undertecknad styrelseledamot i Karlshamnsbostäder Aktiebolag intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-05-25. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Karlshamn 2023-05-25

  
Kristina Söderling  
Verkställande direktör



2023060914261

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Karlshamnsbostäder Aktiebolag, org.nr 556526-8355

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Karlshamnsbostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Karlshamnsbostäder Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Karlshamnsbostäder Aktiebolag 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-03-09 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

Penneo dokumentnyckel: SLUUB-ECZCV-GZNB4-JDM5L-TNG68-5TAHH



2023060914262

## 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 av Karlshamnshemstaden Aktieförbund för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Karlshamnshemstaden Aktieförbund enligt god revisionssed 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 aktieförbudslagen, 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 aktieförbudslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktieförbudslagen.

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

Karlshamn den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Anders Håkansson

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: SLUUB-ECZCV-GZNB4-JDM5L-TNG88-5TAHH

# PENNEO

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

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

**ANDERS HÅKANSSON (SSN-validerad)**

Signing Partner

Serienummer: 19700516xxxx

IP: 80.78.xxx.xxx

2023-03-13 10:04:55 UTC



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

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

2023060914263

Penneo dokumentnyckel: SLUUB-ECZCV-GZNB4-JDM5L-TNG88-5TAHH