

# Årsredovisning

## 2025



# Innehåll

## 3 INLEDNING

---

VD:n har ordet.....	3
Ägarförhållanden.....	4
Uppdrag .....	4
Affärs- och verksamhetsidé .....	4
Året i korthet .....	5

## 6 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

Ekonomisk hållbarhet.....	7
Ekologisk hållbarhet .....	10
Social hållbarhet .....	13
Förväntad framtida utveckling.....	18
Nyckeltal och statistik .....	19

## 21 EKONOMISK REDOVISNING

---

Resultaträkning .....	22
Balansräkning.....	23
Kassaflödesanalys .....	25
Notförteckning.....	26



## VD:n har ordet

**2025 har varit ett år där Karlskronahem fortsatt att utvecklas i en omvärld som alltjämt präglats av osäkerhet, men också av nya möjligheter. Efter flera år med kraftigt ökade kostnader har ränteläget stabiliserats och börjat röra sig i en mer gynnsam riktning. Det har gett oss ett viktigt andrum och bättre förutsättningar för långsiktig planering, vi fortsätter agera med stor affärsmässighet och kostnadsmedvetenhet.**

Affärsmässighet och kundnytta har varit vägledande i vårt arbete under året. För oss innebär det att fatta kloka beslut som håller över tid för bolaget, för våra hyresgäster och för Karlskrona kommun. Det handlar både om hur vi investerar i vårt bestånd och hur vi möter våra kunder i vardagen. Under året har vi fortsatt att effektivisera arbetssätt, tydliggöra ansvar och utveckla våra processer för att skapa mer värde i varje insats.

Ett viktigt steg i detta arbete har varit lanseringen av vår nya webbplats. Den är ett konkret uttryck för vår ambition att bli mer tillgängliga, tydliga och användarvänliga i vår kommunikation. Med förbättrad struktur, bättre sökbarhet och ett tydligare fokus på befintliga och kommande hyresgästers behov skapar vi bättre förutsättningar för service, dialog och inte minst självservice.

Att vårt arbete ger resultat bekräftas också av att kundnöjdheten fortsätter att öka. Det är ett kvitto på att vi gör rätt saker och att vårt långsiktiga fokus på trygghet, bemötande och kvalitet i boendet uppskattas. Samtidigt är det en påminnelse om att kundnöjdhet är ett ständigt pågående projekt, som kräver kontinuerlig närvaro och utveckling.

Under året har flera nybyggnadsprojekt tagit viktiga steg framåt och börjat röra på sig på allvar. Inför 2026 ser vi en tydlig ökning i aktivitet, där projekt på bland annat Sturkö, i Lyckeby och Jämjö befinner sig i förberedelsefas och lägger grunden för framtida bostäder. Genom ett långsiktigt och ansvarsfullt arbete med planering och projektering skapar vi förutsättningar för en hållbar tillväxt i Karlskrona.

Parallellt har vi genomfört organisatoriska förändringar i förvaltningen. En ny förvaltarstruktur och ett nytt arbetssätt för våra bovärdar har införts under året, med syftet att ytterligare effektivisera verksamheten, tydliggöra ansvar och säkerställa att rätt kompetens och tid används där den gör störst nytta – nära våra hyresgäster och våra fastigheter.

Karlskronahem står stabilt, men vi är ödmjuka inför de utmaningar som finns även framåt. Med engagerade medarbetare, tydliga mål och ett starkt uppdrag fortsätter vi att utveckla vår verksamhet, med hyresgästen i fokus och med blicken riktad mot framtiden.

Richard Gustafsson, vd på Karlskronahem



## Ägarförhållanden

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

Karlskronahem är Karlskronas största bostadsbolag och äger och förvaltar ca 325.000 kvm. Bolaget ägs av Karlskrona Moderbolag som i sin tur ägs av Karlskrona kommun. I beståndet finns ca 4 000 bostadshyresrätter, varav ca 600 studentboenden, ett tiotal särskilda boenden och ett mindre antal kommersiella lokaler.

Sammanlagt äger Karlskronahem drygt 30% av hyresrätterna i kommunen. Under året har i genomsnitt 44 personer varit anställda fördelat på företagets fyra avdelningar och två kontor.

## Uppdrag

Karlskronahem arbetar för att erbjuda ett bra boende för alla som vill bo i Karlskrona. Bolaget är en del av Sveriges Allmännyttan och har som uppdrag att med ett socialt ansvar erbjuda hållbara och prisvärda hyresbostäder för alla.

Uppdraget innebär att ta hand om hyresgäster och fastigheter på ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart sätt.

Karlskronahems vision: "En stolt framtidsbyggare för generationer".

## Affärs- och verksamhetsidé

Bolaget ska genom effektiv förvaltning skapa ett bra boende i sunda bostäder till rimlig kostnad.

Bolaget är aktör för att utveckla Karlskrona vidare från visionen "Karlskrona 2030".



# Året i korthet

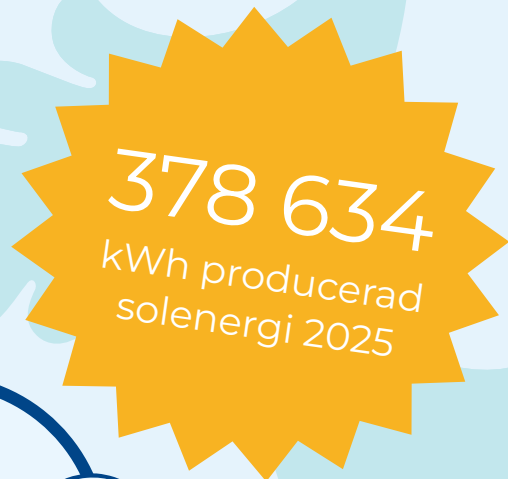
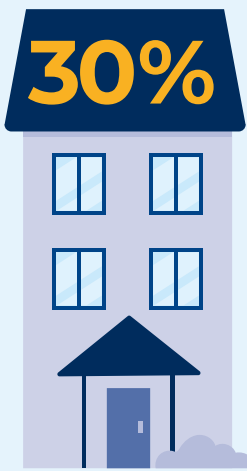
Karlskronahem äger cirka

**30%**

av hyreslägenheterna i Karlskrona kommun



hyresrätter ägs och förvaltas av Karlskronahem



Ny hemsida lanserad

Karlskronahem har fossilfria fordon och fossilfri fjärrvärme samt 100% förnybar el



**44**  
anställda

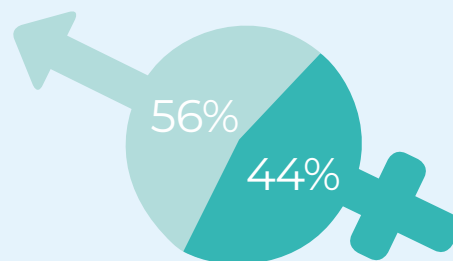


**3,5%**  
mindre

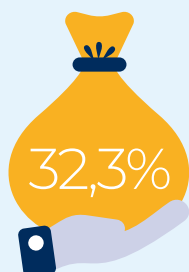
energiförbrukning jämfört med föregående år



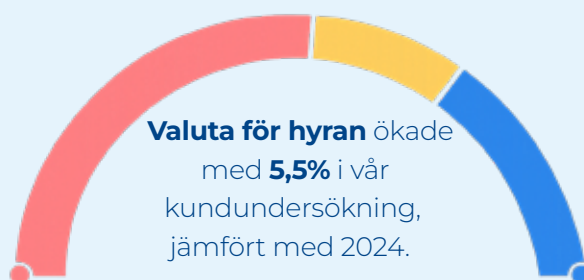
Könsfördelning inom bolaget:  
44% kvinnor och 56% män



## Soliditet



Valuta för hyran ökade med **5,5%** i vår kundundersökning, jämfört med 2024.



# Förvaltningsberättelse



# Ekonomisk hållbarhet

## Definition för ekonomisk hållbarhet för Karlskronahem:

Karlskronahem strävar efter en god ekonomi som möjliggör underhåll och investeringar för framtiden. Tillgångar hanteras resurseffektivt och hållbart för att bibehålla eller öka dess värde.

Mål och resultat ekonomisk hållbarhet/affärsmässighet	Resultat 2024	Resultat 2025	Mål 2025
Resultat (som procent av omsättningen)	5,4%	8,3%	2,0%
Soliditet	31,9%	32,3%	Ej understiga 25%
Belåningsgrad	69,1%	65,7%	Ej överstiga 70%

Bolaget har god följsamhet för soliditet och resultatmål.

Ägarens ekonomiska grundkrav enligt givna ägardirektiv är att:

- Bolaget skall uppnå ett positivt resultat om motsvarande 2% av omsättningen.
- Soliditeten skall uppgå till minst 17%.

År 2025 visar den totala verksamheten ett positivt resultat på 37,2 Mkr före bokslutsdispositioner och skatt och soliditeten till 32,3%.

## Resultatöversikt

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 37,2 Mkr, 19,6 Mkr högre än budget. De största avvikelserna redovisas nedan, värdet inom parentes anger hur stor avvikelsen är mot budget.

Om intäkter är högre än budget markeras detta med (+), lägre än budget med (-). Om kostnader är lägre än budget anges detta med (+) och om kostnader är högre än budget med (-).

## Planerat underhåll (+7 Mkr)

Det planerade underhållet har inte kunnat hanteras enligt plan, utan ligger längre fram i tiden.

## Skötselkostnader (+3 Mkr)

Den milda vårvintern innebar lägre kostnader för snöröjning och halkbekämpning.

## Uppvärmning (+7 Mkr)

Av samma anledning som ovan har uppvärmningskostnaderna varit lägre än förväntat.



### Fastighetsel (+5,8 Mkr)

Elpriset har varit lägre än förväntat. Affärsverken, som är bolagets största leverantör av el, köper stora delar på termin, vilket för 2025 gav ett bra utfall i form av lägre spot- och terminspriser.

### Administration (+1,2 Mkr)

I budgeten fanns 1 Mkr budgeterat för en flytt av kontorslokalerna från Norra Smedjegatan, en flytt som dock inte blev av.

### Övriga driftskostnader (-9,1 Mkr)

Högre kostnader för ej ersatta försäkringsskador (5 Mkr), högre utfall på konstaterade kundförluster (1 Mkr) samt högre kostnader för fastighetsförsäkring (1 Mkr).

### Finansiella intäkter och kostnader (+4,9 Mkr)

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

Bolaget har inte gjort någon avsättning till periodiseringsfond, däremot har en återföring gjorts med totalt 16,2 Mkr, vilket innebär att periodiseringsfonden nu är helt tömd.

### Fastighetsbestånd

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

### Värdering av fastigheter

Vi har valt att låta en värderingsman löpande värdera minst fem fastigheter varje år för att få en oberoende värdering.

Ett bedömt marknadsvärde på beståndet uppgår till 4 329 Mkr. Bokfört värde uppgår till 2 133 Mkr. Således överstiger bedömt marknadsvärde bokfört värde med 2 196 Mkr. Utöver detta finns pågående arbeten motsvarande 70,9 Mkr. Med marknadsvärde avses mest sannolikt pris vid en given tidpunkt på en fri och öppen marknad.

### Investeringar

Totalt har 79 202 tkr nedlagts i investeringar på våra fastigheter under året, varav de största investeringarna är:

Renovering storkök Ekliden	17 681 tkr
Stamrenovering Kungsmarken etapp 1, Månstenen	13 536 tkr
Renovering lägenheter Minerva	7 595 tkr
Nyproduktion Tockatorp	6 588 tkr
Komplettering av fiber	6 183 tkr

### Finansiella riktlinjer

All upplåning sker via Karlskrona kommuns internbank.

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

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

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

Den genomsnittliga bruttolåneräntan uppgick till 2,38 % exklusive internbanksavgift. Nettobelåningsgraden var 65,7 %. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 28,7 Mkr. Amortering motsvarande 10 Mkr har skett under året.

### Ersättningar till Hyresgästföreningen

Under året har ersättningar till Hyresgästföreningen utgått med 0,7 Mkr i hyressättningsavgift. Värdet av fritidslokaler som disponeras av samtliga hyresgäster har beräknats till 0,7 Mkr.

## Hyresförhandling

Hyresförhandlingarna för 2025 års hyror på bostäder resulterade i att hyrorna höjdes med 62,32 kr per kvm och år i genomsnitt för hela beståndet.

## Uthyrning

Det hyresbortfall som finns i dagsläget beror till stor del på den omfattande stamrening som pågår, men också på att lägenheter ställs i samband med rening. En viss ökning har skett av antalet ställda lägenheter, framför allt i områden där stamreningar planeras att genomföras under de kommande åren. Många av dessa bostäder är i ett sådant skick att de inte kan hyras ut innan reningensarbetena är slutförda.

Under året har ett fortsatt arbete bedrivits med att effektivisera uthyrningsprocessen, i syfte att minska hyresbortfallet.

## Studentboende

Studentmarknaden bedöms som stabil och bolagets kundgrupp består av såväl svenska som internationella studenter. Uthyrningsarbetet har skett löpande under året och inte enbart i samband med de större antagningsperioderna, vilket har bidragit till en jämnare uthyrning över tid.

Under 2025 har efterfrågan tydligt varit inriktad på bostäder med egna kök och badrum, vilket medfört att delade lägenheter varit något svårare att hyra ut. Arbetet med att systematiskt identifiera icke-studenter som bor med studentkontrakt har fortsatt och har bidragit till att fler studentlägenheter har kunnat frigöras i beståndet.

## Kommersiella lokaler

Kommersiella lokaler är en mindre del av bolagets erbjudande och består till största del av långsiktiga avtal med kommun och stat.



## Ekologisk hållbarhet

Definition ekologisk hållbarhet för Karlskronahem:

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

Mål och resultat ekologisk hållbarhet	Resultat 2024	Resultat 2025	Mål 2025
Minskning av energiförbrukning*	-4,0%	-3,5%	-2,5%
		jmf med föregående år	
Minskning av vattenförbrukning**	-1,2%	-1,6%	-2%
		jmf med föregående år	

\*Energiförbrukning beräknas per m<sup>2</sup>.

\*\*Vattenförbrukningen beräknas per m<sup>2</sup>.

### Resultat energi- och vattenförbrukning

Målen för minskad vatten- och energianvändning syftar till minskad energi- och resursanvändning och att främja ett klimatsmart och långsiktigt hållbart boende. Energiförbrukningen har under 2025 minskat i jämförelse med 2024. Vattenförbrukningen har minskat under perioden 2024 till 2025. Genomförda åtgärder, såsom installation av snålspolande kranar i samband med stambytet på Kungsmarksvägen, har haft en positiv inverkan på förbrukningen i området Kungsmarken. Vidare bedöms införandet av individuell mätning och debitering (IMD) vara en ytterligare orsak till den minskade vattenförbrukningen.

### Resultat Sveriges Allmännyttas

#### Klimatinitiativ

Karlskronahem deltar i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ med målet att de allmännyttiga bostadsföretagen är fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen minskar med 30 %. All el som används i Karlskronahems fastigheter är 100 % förnyelsebar och bolagets egen verksamhet är fossilfri genom fossilfri fjärrvärme, och fordon i bolagets fordonsflotta körs på el alternativt HVO-bränsle.

Energimålet innebär en total minskning från 144 kWh/m<sup>2</sup> till 100 kWh/m<sup>2</sup> under perioden 2007 till 2030. Karlskronahems resultat för 2025 är 116,1 kWh/m<sup>2</sup>, i jämförelse med Klimatinitiativets mål på 113 kWh/m<sup>2</sup>.

### Utmaningar inom miljö och klimat

Klimatet har alltid varit i förändring, men dagens snabba förändringstakt orsakas huvudsakligen av mänsklig aktivitet och utgör allvarliga hot mot vår planet. För att uppnå en mer hållbar utveckling krävs betydande åtgärder inom bygg- och fastighetssektorn. Karlskronahem bedriver ett aktivt arbete för att minska bolagets miljöpåverkan, även om det återstår flera viktiga steg för att minimera den totala belastningen från byggnation och boende.

Företaget hanterar hållbarhetsutmaningarna genom att implementera förnybara energilösningar, planera hållbar nyproduktion med miljömedvetna val, reducera energi- och vattenförbrukningen samt öka graden av återvinning av hushållsavfall. De aktuella klimatförändringarna, såsom extremväder och stigande havsnivåer, påverkar redan samhället. Som en del i arbetet för att möta dessa utmaningar deltar Karlskronahem i genomförandet av Karlskrona kommuns klimatanpassningsplan.

Bolaget tillhandahåller information till hyresgäster om möjligheter att leva mer hållbart samt att minska el- och vattenförbrukningen. Denna kommunikation sker via flera kanaler, främst genom sociala medier och hyresgästtidningen Grannar.

### Arbete för ekologisk hållbarhet

#### Minskad energiförbrukning

Bolaget genomför kontinuerliga åtgärder för att reducera både energiförbrukning och kostnader. Med tanke på rådande marknadsförhållanden, där globala

faktorer påverkar energipriserna, har detta arbete blivit alltmer centralt för verksamheten.

Arbetet innefattar systematisk uppföljning av energiförbrukning, elkostnader och abonnemangsstorlekar, samt implementering av förebyggande åtgärder. Genom att eliminera så kallade energitjuvar – exempelvis genom tilläggsisolering, fönsterbyten och översyn av värmesystem i samband med renovering och underhåll – främjas ökad energieffektivitet i fastigheter. Även mindre åtgärder inom underhåll bidrar till minskad energianvändning, exempelvis genom installation av snålspolande kranar, LED-belysning samt närvarostyrd belysning i trapphus och gemensamma utrymmen.

### **Hållbar byggnation**

Under året implementerade bolaget Miljöbyggnads manual för nyproduktion med målsättningen att uppnå betyget Silver vid projektering. Målet är att minska klimatavtrycket både under byggprocessen och i driftfasen. Arbetet utvärderas och förbättras löpande genom erfarenhetsåterföring och kontinuerlig utveckling inom varje projekt.

### **Det uppdaterade klimatinitiativet**

Under 2025 lanserade Sveriges Allmännyttan det uppdaterade Klimatinitiativet, som syftar till att de allmännyttiga fastighetsbolagen tillsammans ska halvera sin klimatpåverkan från 2025 till 2035 med klimatmål inom bland annat energi, avfall och byggnation. Karlskronahem deltar i detta initiativ och arbetar för att identifiera de områden där vi kan bidra med betydande miljöbesparingar.

### **Projekt Fyrklövern**

Upphandling av stamrenoveringen av Kungsmarksvägen 7–39 etapp 2 utgör Karlskronahems första samverkansprojekt och kännetecknas av ett särskilt fokus på planerad framdrift med hänsyn till arbetsmiljö, hyresgäster, ekonomi och klimatpåverkan. Projektets mål är att höja fastighetens värde och skapa långsiktigt goda förutsättningar för förvaltning, samtidigt som det säkerställer ett tryggt, trivsamt och hållbart boende. Inom ramen för projektet har bland annat förberedelser för solcellsinstallation genomförts, och lägenheterna utrustas med individuell mätning och debitering (IMD) för el- och vattenförbrukning.

### **Aktiv övervakning och individuell mätning**

Karlskronahems tekniska skötsel omfattar aktiv bevakning, att säkerställa rätt temperaturer i bolagets byggnader och undersöka orsaker till onormalt stor vattenförbrukning.

Med individuell mätning (IMD) kan hyresgästen följa och påverka sin förbrukning. IMD innebär att varje lägenhets förbrukning av el, varm- och kallvatten mäts och att hyresgästen betalar för egen förbrukning. Ett upplägg som kan spara både pengar och på miljön.

### **Ventilation**

Stamrenoveringen på Kungsmarksvägen 21–39 etapp 1 har numera FTX-ventilation i samtliga lägenheter, förskolan på Bastionsgatan 10 har fått nytt ventilationsaggregat och på Vallgatan 22–24 sker ett upplyft med installation av frånluftsvärmepump.

### **Solenergi**

Karlskronahem planerar för framtida utökning av solcellsanläggningar under nästkommande år och har under 2025 bland annat förberett för solcellsinstallationer i stamrenoveringen på Kungsmarksvägen.

### **Upphandling med miljökrav**

En betydande del av företagets underhåll och drift utförs av kontrakterade entreprenörer, där miljökrav och specifika miljömål inkluderas i upphandlingsprocessen. Krav på utsläpp från entreprenörernas fordonsflotta ingår i majoriteten av avtalen.

### **Laddstolpar**

Karlskronahem avser att fortsätta utveckla företagets laddinfrastruktur under 2026 för att stödja elektrifieringsprocessen och ge fler hyresgäster tillgång till laddningsmöjligheter för elfordon.

### **Poolbilar**

Bilpoolen är ett samarbete mellan Karlskronahem och avtalsleverantör. Befintliga poolbilar finns sedan tidigare på Pantarholmen och Blå port. Under 2025 utökades antalet poolbilar med två fordon vid Kungsmarksvägen, vilket möjliggör en mer flexibel transportlösning för fler boende.

### **Energi- och vattenbesparande åtgärder**

Under året har bolaget genomfört utbyte av ett stort

antal belysningsarmaturer inom fastighetsbeståndet till nya LED-armaturer, vilka förväntas leda till betydande energibesparingar. Vid stambytet på Kungsmarksvägen har bolaget dessutom installerat individuell mätning och debitering (IMD), vilket bedöms leda till avsevärda förbättringar framöver.

### **Miljörum**

Den omfattande satsningen på bolagets miljörum har gett resultat, och frågor kopplade till sophantering och källsortering utmärker sig fortsatt positivt i bolagets kundundersökning för 2025. Här visar frågor om städning av sopusrymmen, hur sophantering fungerar och möjlighet till källsortering en fortsatt god utveckling i förhållande till föregående år.



# Social hållbarhet

## Definition social hållbarhet för Karlskronahem:

- Att Karlskronahem arbetar för ett jämställt och jämlikt samhälle.
- Att Karlskronahem bidrar till en positiv samhällsutveckling.
- Att Karlskronahem är en attraktiv arbetsgivare.

Mål och resultat social hållbarhet	Resultat 2024	Resultat 2025	Mål 2025
NKI - Serviceindex	80,8%	82,4%	≥ 81
NKI - Trygghetsindex	78,8%	80,2%	≥ 79
NKI - Produktindex	77,7%	78,8%	≥ 77
Attraktiv arbetsplats	3,9	3,9	≥ 4,0

Mätningen avser alla hyresgäster, även studenter, och visar andel som svarat att man är nöjd eller mycket nöjd med den service och produkt som Karlskronahem levererar.

### Serviceindex (inkluderar Trygghetsindex)

- Ta kunden på allvar
- Trygghet
- Rent och snyggt
- Hjälp när det behövs

### Trygghetsindex (inkluderar bl.a.)

- Belysning i och runt fastighet
- Personlig trygghet
- Kontakt med grannar
- Säkerhet mot inbrott

### Produktindex

- Lägenheten / Lokalen
- Allmänna utrymmen
- Utemiljön

## Resultat kundundersökning – Nöjd Kund Index (NKI)

Karlskronahem fortsätter att stärka kundnöjdheten. Årets resultat visar förbättringar i samtliga huvudindex och bekräftar att löpande arbete med service, skötsel och kommunikation ger tydlig effekt i hyresgästens vardag.

**Serviceindex** ökade med +1,6 procentenheter jämfört med föregående år. Bakom ökningen syns särskilt en positiv utveckling kopplad till hur hyresgästerna upplever information, skötsel och bemötande.

En av årets flera förbättringar är "Info om vad som ska hända i fastigheten", som ökade med +4,6 procentenheter. Det är ett viktigt resultat eftersom tydlig information ofta påverkar helhetsupplevelsen även i situationer där åtgärder kan upplevas som störande (till exempel planerade arbeten, skötselinsatser eller

förändringar i fastigheten). När hyresgäster i högre grad upplever att de vet vad som händer och varför, ökar förutsättningarna för trygghet, förtroende och en smidigare dialog.

Rent och snyggt fortsätter att stärkas och ökade med +2,8 procentenheter. Här sticker flera delområden ut som tydliga drivare i resultatet:

- Städning av gårdsmiljön: +5,7 procentenheter
- Skötsel av rabatter, buskar, träd och gröna ytor: +4,9 procentenheter

Detta tyder på att insatser som syns och märks i utemiljön (där många hyresgäster rör sig dagligen), har stor betydelse för den samlade upplevelsen av ordning, trivsel och omhändertagande.

Trygghetsindex (som ingår i Serviceindex) ökade med +1,4 procentenheter. Även om trygghet påverkas av många faktorer, visar resultatet att den samlade upplevelsen av boendemiljön fortsätter att utvecklas i positiv riktning.

Ett annat viktigt resultat är att upplevelsen av att Karlskronahem är mån om sina hyresgäster ökade med +2,3 procentenheter. Den typen av värderingsdrivna frågor är ofta svårare att påverka snabbt – och därför särskilt värdefulla när de rör sig åt rätt håll. Det indikerar ett stärkt helhetsintryck av bolaget, där bemötande, återkoppling och service i vardagen spelar en central roll.

**Produktindex** ökade med +1,0 procentenheter. Resultatet visar en stabil förbättring kopplad till den fysiska boendemiljön och den kvalitet som hyresgästerna upplever i och omkring sina bostäder.

Särskilt glädjande är utvecklingen inom värdefrågan "Valuta för hyran", som ökade med +5,5 procentenheter. Detta är en stark signal i en tid då kostnadsläget generellt påverkar hushållens ekonomi. Förbättringen kan tolkas som att hyresgästerna i högre grad upplever att kvaliteten i boendet, servicen och helhetsleveransen motsvarar det man betalar för. Det är ett resultat som ofta hänger ihop med synliga förbättringar i skötsel och tydligare kommunikation.

### **Helhetsbedömning gällande NKI**

Årets resultat innehåller många positiva delutfall. Det är samtidigt viktigt att komma ihåg att undersökningen besvaras av många hyresgäster, vilket innebär att även mindre förändringar i procentenheter är betydelsefulla. Varje förbättring, även med enstaka tiondelar, speglar en konkret förflyttning i upplevelse och förtroende. Sammantaget visar 2025 års NKI att Karlskronahem fortsätter att utveckla leveransen i vardagen, med flera framsteg inom bland annat information, utemiljö och upplevd kvalitet.

### **Nyproduktion**

Under 2025 färdigställdes inga nya nybyggnadsprojekt. Fokus har i stället legat på omfattande förberedelsearbete inför kommande nyproduktion, bland annat genom planering och utveckling av projekt på Sturkö och i Lyckeby. Dessa insatser skapar goda förutsättningar för framtida tillskott av hyresrätter i vårt bestånd.

### **Ny hemsida**

Under året lanserades Karlskronahems nya webbplats. Den nya hemsidan ger bättre förutsättningar för hjälp till självhjälp genom tydligare struktur, förbättrad tillgänglighet och enklare tillgång till information och tjänster.

### **Arbete för social hållbarhet**

#### **Bosocialt arbete**

Det bosociala arbetet bedrivs långsiktigt och strukturerat med målet att skapa trygga och hållbara boendemiljöer. Fokus ligger fortsatt på relationsbyggande arbete samt tidiga och förebyggande insatser vid risk för vräkning, störningar och ekonomiska svårigheter. Arbetet sker i nära samverkan med flera aktörer.

#### **Mötesplats Kulan**

Satsningen på aktivitetsytan Kulan i Kungsmarken fortsätter. Här samarbetar Karlskronahem och Victori ahem för att skapa meningsfulla fritidsaktiviteter för barn och unga i området. Verksamheten omfattar bland annat träning och idrott under lovdighet, i samarbete med föreningslivet.

#### **Praktik**

Karlskronahems serviceverkstad tar kontinuerligt emot personer med varierande praktiktid som en del av bolagets arbete för ökad inkludering och kompetensutveckling. Under 2025 har fem praktikanter genomfört praktik på serviceavdelningen.

Under sommaren erbjöd Karlskronahem, i samarbete med Karlskrona kommun, även ferietjänster till sex ungdomar i högstadietåldern. Satsningen gav ungdomarna möjlighet till arbetslivserfarenhet samtidigt som den bidrog till bolagets samhällsengagemang och samverkan med kommunen.

#### **Bostad först**

Under året har Karlskronahem bidragit med tre lägenheter till boendekonceptet Bostad först, där Karlskronahem samverkar med Karlskrona kommun. Bostad först är en boendemodell som ger personer i hemlöshet möjlighet till ett permanent boende i en egen lägenhet, med individens behov i centrum.

Arbetet har fortsatt med goda resultat. Verksamheten

omfattar som mest tio lägenheter totalt, med målsättningen att erbjuda upp till fem hyreskontrakt per år. Efter två år genomförs en uppföljning där hyresgästens boendesituation utvärderas. Om samtliga kriterier uppfylls övergår kontraktet till ett eget förstahandskontrakt.

Under 2025 erbjöds fyra personer eget hyreskontrakt. Det är glädjande att se att flera av de personer som fått ta del av Bostad först har kunnat ta steget vidare till ett eget och långsiktigt boende, vilket visar på modellens betydelse och funktion.

### **Hyresgästmöten**

Under året har hyresgästmöten i egen regi etablerats som en del av dialogen med våra hyresgäster. Mötena syftar till att skapa en möjlighet att mötas, lyssna in synpunkter och informera om pågående och kommande aktiviteter i respektive område.

Under 2025 har hyresgästmöten genomförts på flera adresser. Mötena har gett hyresgästerna möjlighet att träffa representanter från Karlskronahem, ställa frågor och ta del av information om vad som är på gång. Vid vissa tillfällen har även entreprenörer medverkat för att informera om aktuella arbeten. Hyresgästmötena är ett viktigt forum för dialog och för att fånga upp värdefull feedback från våra hyresgäster.

### **Visselblåsarfunktion**

Karlskronahem har en visselblåsarfunktion som möjliggör rapportering av misstänkta missförhållanden. Funktionen är tillgänglig både internt och externt. Det finns fastställda rutiner för hur rapportering ska ske samt hur inkomna ärenden hanteras.

### **Förändrings- och förbättringsarbete**

BFörändrings- och förbättringsarbete fortlöper med fokus på ökad digitalisering samt utveckling av ledarskap, medarbetarskap och affärsmässighet. Syftet är att stärka bolagets förmåga att möta hyresgästernas behov och samtidigt använda resurser på ett effektivt och hållbart sätt.

För hyresgästerna innebär detta förbättrad tillgänglighet, tydligare kommunikation och mer effektiva serviceprocesser. För Karlskronahem skapas bättre förutsättningar för enhetliga arbetsätt och högre

kvalitet, vilket stärker bolagets roll som långsiktig och ansvarsfull bostadsaktör.

### **Medarbetare**

Under 2025 anställdes sju personer och fyra personer avslutade sin anställning.

### **Medarbetarundersökning**

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

### **Sjukdagar**

Antalet sjukdagar har minskat något från föregående år, huvudsakligen på grund av en enskild långtidssjukskrivning under 2024.

### **Arbetsmiljö**

Karlskronahem betraktar varje medarbetare som en värdefull resurs inom företagets verksamhet. Som ett led i att främja god hälsa erbjuder bolaget friskvårdsbidrag och en timmes schemalagd gemensam träning per vecka för alla anställda. Företaget tillhandahåller dessutom företagshälsovård, vilket omfattar sjukanmälningsfunktion, rehabiliteringsstöd, medicinska undersökningar, remittering vid behov, regelbundna och lagstadgade hälsokontroller samt tillgång till samtalsstöd och krishantering.

Karlskronahem bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete genom att genomföra riskbedömningar och skyddsronder i systemet IA, för att identifiera, åtgärda och följa upp arbetsmiljörisiker. Skyddskommittén sammanträder kvartalsvis för att behandla rapporterade tillbud, olyckor, riskobservationer samt andra arbetsmiljörelaterade frågor som en del av det fortlöpande förbättringsarbetet för en tryggare och hälsosammare arbetsmiljö. Under 2025 har sex tillbud registrerats, samtliga utan frånvaro eller behov av medicinsk behandling.

## Jämställdhet och jämlikhet

Karlskronahems styrelse består av 29% kvinnor och 71% män. Bolaget har tre kvinnliga chefer varav samtliga sitter i ledningsgruppen och två manliga chefer, varav en sitter i ledningsgruppen. Under året fanns 44 anställda på bolaget, 44% kvinnor och 56% män. På fastighetsavdelningen är merparten av de anställda män och det motsatta förhållandet gäller för ekonomi och kundservice.

Nyckeltal för jämställdhet	Utfall 2025	Utfall 2024	Utfall 2023	Utfall 2022	Utfall 2021
<b>Könsfördelning samtliga anställda</b>					
Kvinnor	44%	44%	47%	47%	46%
Män	56%	56%	53%	53%	54%
<b>Könsfördelning styrelse och lednings- grupp</b>					
Kvinnor	45%	44%	45%	42%	50%
Män	55%	56%	55%	58%	50%
<b>Åldersspridning anställda – kvinnor</b>					
18–29 år	2%	2%	0%	0%	0%
30–39 år	22%	21%	19%	14%	14%
40–49 år	19%	24%	33%	38%	38%
50–59 år	26%	33%	34%	38%	38%
60–69 år	31%	20%	14%	10%	10%
<b>Åldersspridning anställda – män</b>					
18–29 år	3%	0%	0%	0%	0%
30–39 år	15%	11%	11%	9%	12%
40–49 år	4%	8%	8%	17%	20%
50–59 år	32%	43%	51%	45%	52%
60–69 år	46%	38%	30%	29%	16%
<b>Antal sjukdagar</b>					
Kvinnor	194	201	193	295	255
Män	187	317	229	379	86
<b>Genomsnittlig sysselsättningsgrad</b>					
Kvinnor	100%	100%	99%	98%	98%
Män	100%	100%	100%	100%	100%

## Underhåll och förvaltning

En viktig uppgift för Karlskronahem är att aktivt underhålla bolagets fastigheter för att skapa ett bra boende för hyresgäster och säkerställa att fastigheterna behåller sitt värde över tid. Under 2025 har flera större underhålls- och förvaltningsinsatser genomförts:

### Stamrening Kungsmarksvägen

Etapp 1 av stamreningen blev helt klar under året. Etapp 2 påbörjas under 2026 och beräknas vara klar 2029. Etapp 2 i projektet är Karlskronahems första som har handlats upp som samverkansentreprenad och omfattar bland annat takbyte, stambyte samt rening av kök och badrum/WC.

### Ombyggnation Minervavägen

I studentbostäderna på Minervavägen vid Campus Gräsvik har badrum och pentry renoverats i ytterligare ett tjugotal lägenheter.

### Tak- och fasadarbeten

Takbyten har utförts på Fredriksdalsvägen 4 och Barktorget 3. Fasadarbeten och målningar har genomförts på Bastionsgatan 2, Awavägen 7, Hammarbygården, Sturkö och Hasslö.

## Kommunalt storkök på Ekliden

Byggnation av ett kommunalt storkök påbörjades under året. Köket är även anpassat för att fungera som beredskapskök med reservkraft och reservvatten, och beräknas stå klart 2026.

### Nya LED-armaturer

Nya LED-armaturer har installerats i trapphus och källargångar på flertalet adresser, vilket förbättrar både belysning och energieffektivitet.

### Låssystem och säkerhetsdörrar

Nya digitala låssystem och säkerhetsdörrar har installerats på flera adresser, vilket ökar tryggheten för hyresgästerna.

### TV via fiber

Ett omfattande arbete med installation av nya uttag för TV via fiber har genomförts i majoriteten av bolagets fastigheter och lägenheter, vilket ger hyresgästerna ett förbättrat utbud och modernare lösningar för digital tv.

### Skador

Under 2025 har 91 skadeärenden åtgärdats varav fyra är brandskador, 84 är vattenskador och resterande är övriga skador.



## Förväntad framtida utveckling

En fortsatt osäker omvärld innebär ekonomiska utmaningar och ställer ökade krav på affärsmässighet och tydliga prioriteringar i bolagets satsningar. Kostnader för drift, såsom vatten, avlopp och värme, bedöms även framöver ligga på en hög nivå. Samtidigt kvarstår utmaningar kopplade till byggkostnader, som fortsättningsvis påverkar förutsättningarna för nyproduktion.

Under året har vi sett en positiv utveckling på räntemarknaden, där sjunkande räntor gett ett välkommet andrum. Prognoser pekar dock på ett mer osäkert ränteläge framåt. För Karlskronahem, som historiskt har en låneportfölj med relativt låga räntor, innebär detta behov av fortsatt försiktighet, långsiktig planering och god finansiell beredskap.

### Ekonomisk hållbarhet

Karlskrona och regionen står starka, inte minst genom närvaron av företag inom det marintekniska området. Prognoser visar på ett betydande rekryteringsbehov under kommande år, vilket bör skapa en ökad efterfrågan på bostäder. Samtidigt finns utmaningar kopplade till inflyttning, där många som arbetar i regionen i dag pendlar och väljer att bo kvar på andra orter.

Hur Karlskronahem, tillsammans med kommunen och andra aktörer, kan bidra till att sänka trösklarna för inflyttning och göra det attraktivt att bosätta sig i

Karlskrona är därför en viktig framtidsfråga. Tillgång till ett varierat bestånd i rätt lägen och till rimliga hyror är en central del av denna helhet och en fråga som kräver långsiktigt och samordnat arbete.

Det ekonomiska läget ställer fortsatt krav på noggranna prioriteringar. Karlskronahem arbetar långsiktigt med att skapa balans mellan investeringar i nyproduktion och underhåll av befintliga fastigheter. Genom att utgå från fastigheternas behov och arbeta med en relevant projektportfölj, byggklara tomter och färdiga bygglov skapas förutsättningar för kommande byggnationer, samtidigt som ett välplanerat underhållsarbete säkerställer värde och kvalitet i det befintliga beståndet. Digitalisering och utveckling av interna systemstöd bidrar till ökad effektivitet och kvalitet i både uppföljning och kundservice, och stärker den långsiktiga affärsmässigheten.



## Ekologisk hållbarhet

Kraven på bostadsbolagens klimatarbete ökar, både genom lagstiftning och genom samhällets förväntningar. Karlskronahem arbetar därför systematiskt med att minska klimatpåverkan i både befintligt bestånd och nyproduktion. Genom att delta i branschgemensamma initiativ och arbeta med energieffektivisering, vattenbesparing och hållbara materialval skapas förutsättningar för ett långsiktigt hållbart boende.

Klimatförändringar i form av extremväder och förhöjda vattennivåer innebär ökade risker, vilket gör att robusthet och klimatanpassning är viktiga delar i planering, investeringar och underhåll. På så sätt bidrar Karlskronahem till ett mer hållbart samhälle och stärker fastigheternas motståndskraft över tid.

## Social hållbarhet

Bosociala frågor med fokus på trygghet, trivsel och inkludering är en central del av Karlskronahems uppdrag och genomsyrar hela verksamheten. Genom att arbeta

nära kommunen, myndigheter och andra samhällsaktörer skapas förutsättningar för långsiktiga och hållbara insatser som stärker tryggheten och gemenskapen i bostadsområdena. Karlskronahem strävar efter att möta olika behov och förväntningar hos kunder och områden, och utvecklar insatser som bidrar till ökad kundnöjdhet och trivsel.

Samtidigt är kompetensförsörjning och ett attraktivt arbetsgivarvarumärke avgörande för att möta framtidens krav. Genom att satsa på ledarskap, medarbetarskap och kontinuerlig kompetensutveckling skapas en hållbar organisation med engagemang och utvecklingskraft.

## Nyckeltal och statistik – jämförelse över år

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
<b>För lönsamhet</b>						
Direktavkastning på bokfört värde %	6,9	6,5	5,6	5,0	6,1	5,4
<b>För riskbedömning</b>						
Vakansgrad bostäder %	2,6	3,5	3,4	2,4	2,1	1,5
<b>För kapital och finansiering</b>						
Redovisad soliditet %	32,3	31,9	31,0	32,2	35,4	34,2
Bokfört fastighetsvärde, kr/m <sup>2</sup>	6 573	6 292	5 880	5 568	5 432	5 498
Belåningsgrad fastigheter,%	66	69	73	71	58	61
Investeringar, mkr	79	85	155	197	152	108
Genomsnittlig låneränta,%	2,38	2,32	2,17	1,57	0,83	1,04
<b>För operativt resultat</b>						
Driftnetto, kr/m <sup>2</sup>	604	567	486	434	331	298
Hyror bostäder kr/m <sup>2</sup>	1 364	1 290	1 266	1 184	1 170	1 129
Underhållskostnader, kr/m <sup>2</sup>	96	120	186	226	191	249
Medeltal anställda	44	44	44	45	46	47

Se not 36 för definitioner.

## Förändring i eget kapital

2025-12-31	Bundet kapital		Fritt eget kapital	
Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Bal. res inkl. åretsresultat	Summa eget kapital
Ingående balans	140 000	28 000	529 082	697 082
Justerad IB	140 000	28 000	529 082	697 082
Årets resultat			37 230	37 230
Transaktioner med ägare				
Utdelning			-4 000	-4 000
<b>Vid årets utgång</b>	<b>140 000</b>	<b>28 000</b>	<b>562 312</b>	<b>730 312</b>

## Förslag till resultatsdisposition

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

Balanserade vinstmedel	525 082
jämte årets resultat	37 230
	<b>562 312</b>
disponeras enligt följande:	
Till ägaren utdelas:	4 000
I ny räkning balanseras	558 312



# Ekonomisk redovisning



# Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2025	2024
	1,2		
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	3	433 791	414 879
Övriga förvaltningsintäkter	4	12 709	18 194
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>446 500</b>	<b>433 073</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	9	-212 563	-201 909
Underhållskostnader	10	-31 205	-39 085
Fastighetsskatt		-6 631	-7 905
Avskrivningar	11	-69 667	-69 325
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-320 067</b>	<b>-318 224</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>126 433</b>	<b>114 849</b>
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>			
Övriga kostnader	5,6,7,8,29,30	-49 196	-51 669
<b>Rörelseresultat</b>		<b>77 237</b>	<b>63 180</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	572	203
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-40 575	-40 080
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>37 234</b>	<b>23 303</b>
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>		<b>37 234</b>	<b>23 303</b>
Bokslutsdispositioner	14	16 223	4 555
Skatt på årets resultat	15	-16 227	-7 046
<b>Årets resultat</b>		<b>37 230</b>	<b>20 812</b>

# Balansräkning

## Tillgångar

Belopp i tkr	Not	2025	2024
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar		1 870	1 007
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>1 870</b>	<b>1 007</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	16	2 133 044	2 041 462
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	1 025	1 325
Inventarier och maskiner	18	121	222
Pågående ny- och ombyggnader	19	70 885	153 247
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 205 075</b>	<b>2 196 256</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	5	5
Andra långfristiga fordringar	21	2 366	2 366
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 371</b>	<b>2 371</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 209 316</b>	<b>2 199 634</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager	22	589	408
<b>Summa varulager</b>		<b>589</b>	<b>408</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		1 175	2 106
Fordringar hos koncernföretag	23	2 330	1 184
Övriga fordringar		9 228	13 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	6 739	6 503
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>19 472</b>	<b>23 425</b>
Kassa och bank	25	28 682	3 057
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>48 744</b>	<b>26 890</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>2 258 060</b>	<b>2 226 524</b>

## Skulder och eget kapital

Belopp i tkr	Not	2025	2024
<b>Bundet eget kapital</b>	26		
Aktiekapital		140 000	140 000
Reservfond		28 000	28 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>168 000</b>	<b>168 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		525 082	508 270
Årets resultat		37 230	20 812
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>562 312</b>	<b>529 082</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>730 312</b>	<b>697 082</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	27	0	16 223
		<b>0</b>	<b>16 223</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	28	28 182	11 937
		<b>28 182</b>	<b>11 937</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	29		
Skulder till koncernföretag		1 401 300	1 411 300
Övriga långfristiga skulder		0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 401 300</b>	<b>1 411 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	25	0	0
Leverantörsskulder		33 533	23 543
Skulder till koncernföretag	30	36 238	31 089
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		2 714	2 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	25 780	32 758
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>98 266</b>	<b>89 982</b>
<b>Summa Skulder och eget kapital</b>		<b>2 258 060</b>	<b>2 226 524</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	37 234	23 303
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:	0	7 068
Avskrivningar	69 667	69 325
Betald skatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>106 901</b>	<b>99 696</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-181	-170
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	3 953	-1 372
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	8 284	-19 216
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>118 957</b>	<b>78 938</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringsbidrag	0	0
Förvärv av anläggningstillgångar	-79 332	-84 765
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-79 332</b>	<b>-84 765</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-10 000	-10 146
Upptagna lån	0	25 000
Utbetald utdelning	-4 000	-6 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-14 000</b>	<b>8 854</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>25 625</b>	<b>3 028</b>
Likvida medel vid årets början	3 057	29
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>28 682</b>	<b>3 057</b>

# Notförteckning

## Belopp i tkr

### Tilläggsupplysningar

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

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

Företaget redovisar koncernbidrag i resultaträkningen.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### 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.

## Avskrivning byggnadernas komponenter

### Nyttjandetid (år)

Stomme och grund	80 år
Stomkompletteringar/Innerväggar	50 år
Värme och sanitet	50 år
El	40 år
Fasad	40-80 år
Fönster och dörrar	50 år
Yttertak	30-40 år
Fast inredning	30 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Styr och övervakning	25 år
Restpost	30 år
Vitvaror och inre ytskikt	15 år
Maskiner och inventarier	5 år
Markanläggningar	20 år

### Förvaltningsfastigheter

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

### Komponentindelning

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

### 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 34 och 35.

### **Inkomstskatter**

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

#### **Aktuell skatt**

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

#### **Uppskjuten skatt**

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

### **Ersättningar till anställda**

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

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

I företaget finns avgiftsbestämda pensionsplaner och företaget omfattas av avtalen för ITP samt SAF-LO. Företaget betalar fastställda avgifter och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normal sammanfaller med när premierna inbetalas.

### **Kassaflödesanalys**

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

**Not 2****Inköp och försäljning mellan koncernföretag%**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Interna köp</b>		
Koncernbolag	29	33
Karlskrona kommun	11	11
<b>Interna försäljningar</b>		
Koncernbolag	0,2	0,1
Karlskrona kommun	21	22

<b>Not 3 Hyresintäkter</b>	Totalhyra		Hyresbortfall		Netto	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Bostäder	340 085	321 743	-8 777	-11 024	331 308	310 719
Lokaler	100 788	99 636	-4 070	-896	96 718	98 739
Garage och p-platser	7 661	7 087	-393	-407	7 268	6 680
<b>Summa</b>	<b>448 534</b>	<b>428 466</b>	<b>-13 240</b>	<b>-12 327</b>	<b>435 293</b>	<b>416 138</b>

	2025-12-31	2024-12-31
Transport hyror bostäder	435 293	416 138

<b>Därutöver avseende bostäder:</b>	2025-12-31	2024-12-31
Kvarboenderabatt	-9	-8
Övriga rabatter	-1 493	-1 252
<b>Summa rabatter</b>	<b>-1 502</b>	<b>-1 259</b>
<b>Summa nettohyror totalt</b>	<b>433 791</b>	<b>414 879</b>

<b>Not 4 Övriga förvaltningsintäkter</b>	2025-12-31	2024-12-31
Inkasso- och påminnelseavgifter	190	203
Ersättning från hyresgäster	2 192	2 509
Återvunna kund- och hyresförluster	174	105
Försäkringsersättningar	5 607	10 618
Erhållna statliga bidrag	0	15
Övriga intäkter	4 546	4 744
<b>Summa</b>	<b>12 709</b>	<b>18 194</b>

**Not 5 Personal**

2025-12-31

2024-12-31

**Medelantalet anställda har varit:**

Kvinnor	19	20
Män	25	24

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

Kvinnor	2	2
Män	5	5

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

Kvinnor	3	3
Män	1	1

<b>Personalens sjukfrånvaro%</b>	Total sjukfrånvaro/ ordinarie arbetstid	Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro
29 år eller yngre	*	*
30–49 år	4,0%	0,4%
50 år eller äldre	3,3%	0,9%
<b>Totalt:</b>	<b>3,5%</b>	<b>0,7%</b>
Män	3,1%	1,1%
Kvinnor	4,1%	0,3%
<b>Samtliga anställda</b>	<b>3,5%</b>	<b>0,7%</b>

\* Redovisas ej pga undantagsregeln i lagstiftningen som säger att uppgiften inte ska lämnas om antalet anställda i gruppen är högst tio eller om uppgiften kan hänföras till enskild individ. Med grupp avses både ålderskategori och könsfördelning inom ålderskategori.

<b>Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	Löner och andra ers	Sociala kostn	2025-12-31 Löner och andra ers	2024-12-31 Sociala kostn
AB Karlskronahem	22 980	9 000	23 210	8 998
varav VD och styrelse	1 531	867	1 805	896
I sociala kostnader ingår pensionskostnader med varav VD		1 786		1 713
		411		343

**Not 7 Avtal om avgångsvederlag/pensionsförmån****Anställningsavtal för verkställande direktören.**

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

## Not 8 Kostnader för revisorer

Revisorstjänsten har upphandlats centralt och utförts av Azets Revision och Rådgivning AB från den 15/8 2025. Dessförinnan utfördes tjänsten av KPMG AB.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>KPMG</b>		
Revision	128	117
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	10	33
Skatterådgivning	58	47
Andra uppdrag	67	64
<b>Summa</b>	<b>262</b>	<b>260</b>

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar även övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

## Not 9 Driftkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Skötselkostnader inre och yttre	14 287	16 745
Reparationer/löpande underhåll	51 302	51 567
Taxebundna kostnader	53 927	54 427
Uppvärmning	46 043	43 400
Övriga driftkostnader	43 081	32 254
Ersättning till Hyresgästföreningen	676	554
Kabel-TV och bredband	3 248	2 962
<b>Summa</b>	<b>212 563</b>	<b>201 909</b>

Övriga driftkostnader inkluderar från och med 2025 även befarade och konstaterade kundförluster. Jämförelsetal för 2024 är omräknade.

## Not 10 Underhåll

Avser planerade underhållsåtgärder. Underhållskostnaderna upptar ej aktiverbara åtgärder. Åtgärder som avser utbyte av en väsentlig del av en komponent behandlas inte som underhåll. Under rubriken driftkostnader (not 9) redovisas övriga funktionsåterställande åtgärder under delrubriken reparationer/löpande underhåll.

<b>Not 11 Avskrivningar och utrangering</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Byggnader	68 090	68 168
Markanläggningar	795	697
Inv. på annans fastighet	300	175
Maskiner och inventarier och datasystem	481	285
Utrangering	0	0
<b>Summa</b>	<b>69 667</b>	<b>69 325</b>

Komponentredovisning används med en beräknad nyttjandeperiod per komponent och beroende på fastighet. Avskrivningarna och utrangering är fördelade på funktioner enligt följande:

Övrigt fastighetskostnader	69 667	69 325
<b>Summa</b>	<b>69 667</b>	<b>69 325</b>

<b>Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ränteintäkter från hyresavgifts- och kundfodringar	146	149
Ränteintäkter övriga	427	54
<b>Summa</b>	<b>572</b>	<b>203</b>

<b>Not 13 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader Karlskrona kommun	33 207	32 480
Internbanksavgift, Karlskrona kommun	7 218	7 595
Räntekostnader övriga	149	5
<b>Summa</b>	<b>40 575</b>	<b>40 080</b>

<b>Not 14 Bokslutsdispositioner</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förändring av periodiseringsfond	-16 223	-4 555
<b>Summa</b>	<b>-16 223</b>	<b>-4 555</b>

<b>Not 15 Skatt på årets resultat, övriga skatter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Aktuell skatt	0	0
Skatt hänförlig till tidigare år	18	100
Uppskjuten skatt	-16 245	-7 146
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-16 227</b>	<b>-7 046</b>
<b>Avstämning effektiv skattesats</b>		
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6%)	-11 012	-5 763
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Ej avdragsgilla kostnader	-23	-45
Ej skattepliktiga intäkter	-46	0
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	18	100
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-107	-160
Justering temporära skillnader	-62	0
Effekt av ändrad skattesats	0	0
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	989	0
Årets underskott som ej aktiverats	0	0
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras	-5 983	-1 353
Övriga poster	0	175
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-16 226</b>	<b>-7 046</b>
Redovisad effektiv skattesats	30,35%	25,19%

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2025 20,6%.

## Not 16 Materiella anläggningstillgångar

Från och med 2025 redovisas byggnader, markanläggningar och mark som en gemensam post medan förbättringsutgifter på annans fastighet redovisas som en separat post. En större korrigerings har gjorts under not 18 inventarier, maskiner och installation efter övergång till nytt anläggningsregister.

### Byggnader, markanläggningar och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	3 335 743	3 117 083
Försäljningar/utrangering		-979
Korrigerings		-659
Omklassificeringar	160 468	220 298
Vid årets slut	<b>3 496 211</b>	<b>3 335 743</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-1 294 281	-1 223 278
Försäljningar/Utrangering		979
Årets avskrivningar	-68 885	-71 982
Vid årets slut	<b>-1 363 166</b>	<b>-1 294 281</b>
<b>Redovisat värde vid året slut</b>	<b>2 133 044</b>	<b>2 041 462</b>

Inga offentliga bidrag från Boverket erhöles under 2025.

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde	2 133 044	2 042 787
Uppskattat verkligt värde	4 329 247	4 157 891

Sedan 2022 har bolaget valt att anlita en oberoende värderingsman för att göra en extern värdering av ett antal fastigheter enligt ett rullande schema. Under 2025 har 8 fastigheter värderats av Svefa AB.

### Värderingsunderlag

Underlag till värderingarna kommer från AB Karlskronahem, i form av sammanställning av hyreskontraktinformation, areor, taxeringsvärden, värdeår och investeringar. Drift- och underhållskostnader med undantag för värme-, elförbrukning-, och vattenkostnader bedöms av Svefa AB utifrån statistik och erfarenhet. Värme-, elförbrukning- och vattenkostnader bedöms utifrån nedlagda kostnader åren 2023-2024 samt till och med september 2025. Utvalda fastigheter har även okulärbesiktigats av värderaren.

Taxeringsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader	2 545 191	2 306 971
Mark	688 351	688 016
<b>Summa</b>	<b>3 233 542</b>	<b>2 994 987</b>

**Not 17 Förbättringsutgifter på annans fastighet**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	1 500	979
Utrangering		-979
Anskaffningar		1 500
Vid årets slut	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-175	-979
Utrangering		979
Årets avskrivningar	-300	-175
Vid årets slut	<b>-475</b>	<b>-175</b>
<b>Redovisat värde vid året slut</b>	<b>1 025</b>	<b>1 325</b>

**Not 18 Inventarier, maskiner och installationer**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	29 027	29 027
Utrangering	-3 899	
Korrigering	-13 750	
Anskaffningar	76	
Vid årets slut	<b>11 454</b>	<b>29 027</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-28 805	-28 717
Utrangering	3 899	
Korrigering	14 054	
Årets avskrivningar	-481	-88
Vid årets slut	<b>-11 333</b>	<b>-28 805</b>
<b>Redovisat värde vid året slut</b>	<b>121</b>	<b>222</b>

**Not 19 Pågående ny- och ombyggnader**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
<b>Vid årets början</b>	153 247	299 175
Anskaffningar	78 902	83 244
Försäljning	0	0
Utrangeringar	-797	-8 873
Omklassificeringar	-160 468	-220 298
Vid året slut	70 885	153 247
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>70 885</b>	<b>153 247</b>

**Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**Not 21 Andra långfristiga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	2 366	0
Tillkommande fordringar	0	2 366
Reglerade fordringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Årets omräkningsdifferenser	0	0
		0
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	0	0
Reglerade fordringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Under året återförda nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Årets omräkningsdifferenser	0	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 366</b>	<b>2 366</b>

**Not 22 Varulager**

	2025-12-31	2024-12-31
Varulaget redovisat till nettoförsäljningsvärde	589	408
Varulaget redovisat till anskaffningsvärde	589	408
<b>Skillnadsbelopp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Lager för möbler är värderat till anskaffningsvärde per 2025-12-31. Avdrag har ej skett för inkurans.

**Not 23 Fordringar hos koncernföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Karlskrona kommun	2 330	740
Koncernbolag	0	443
<b>Summa</b>	<b>2 330</b>	<b>1 184</b>

**Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringar	4 306	4 293
Övriga interimfordringar	2 433	2 210
<b>Summa</b>	<b>6 739</b>	<b>6 503</b>

**Not 25 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljad kreditlimit	120 000	120 000
Outnyttjad del	-120 000	120 000
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 26 Eget kapital****Förslag till resultatdisposition:**

Styrelsen föreslår att de till förfogande vinstmedlen i bolaget:

	2025-12-31	2024-12-31
Balanserade vinstmedel	525 082	508 270
jämte årets vinst	37 230	20 812
	562 312	529 082
Disponeras enligt följande:		
Till ägaren utdelas	4 000	4 000
I ny räkning balanseras	558 312	525 082

<b>Not 27 Periodiseringsfond</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avsatt räkenskapsår 2019		145
Avsatt räkenskapsår 2020		4 878
Avsatt räkenskapsår 2021		6 000
Avsatt räkenskapsår 2022		2 200
Avsatt räkenskapsår 2023		3 000
Avsatt räkenskapsår 2024		0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>16 223</b>

<b>Not 28 Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Vid årets början	11 937	4 791
Årets avsättning	25 784	7 146
Uppskjuten skattefordran	-9 539	0
<b>Summa</b>	<b>28 182</b>	<b>11 937</b>

Se även not 15.

<b>Not 29 Långfristiga skulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skulder till koncernföretag	1 401 300	1 411 300
Övriga skulder	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 401 300</b>	<b>1 411 300</b>

Lån som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen uppgår till 1 026 800 tkr. Lån på 100 000 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Under år 2026 skall 374 500 tkr omförhandlas och omsättas.

<b>Not 30 Skulder till koncernföretag</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Karlskrona kommun	18 581	14 212
Koncernbolag	17 646	16 867
Räddningstjänsten Ö Blekinge	11	10
<b>SUMMA</b>	<b>36 238</b>	<b>31 089</b>

<b>Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna löner	77	82
Upplupna semesterlöner	1 220	1 218
Upplupen löneskatt	433	394
Upplupna sociala avgifter	408	409
Övriga interimsskulder	1 895	4 071
Förutbetalda hyror	21 748	26 584
<b>Summa</b>	<b>25 780</b>	<b>32 758</b>

### Not 32 Ställda säkerheter Inteckningar i fastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Totalt uttagna pantbrev	217 398	217 398
Varav i eget förvar/publikt arkiv	217 398	217 398
Hos långgivare:	0	0

### Not 33 Eventuella förpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Borgensåtagande Fastigo	455	424

### Not 34 Operationella leasingavtal

	2025-12-31	2024-12-31
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgift bilar	1 283	1 113
<b>Framtida leasingavgifter avseende ej uppsägningsbara kontrakt:</b>		
Skall betalas inom 1 år	64	274
Skall betalas inom 1–5 år	1 840	1 219
Skall betalas senare än 5 år	0	0

### Not 35 Leasingavtal-leasegivare

	2025-12-31	2024-12-31
Räkenskapsårets lokalhyresintäkter	96 718	98 739
<b>Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:</b>		
Inom 1 år	14 592	2 529
Senare än 1 år men inom 5 år	165 280	164 833
Senare än 5 år	160 732	182 992

### Not 36 Nyckeltalsdefinition

Direktavkastning	Rörelseresultat exkl avskrivningar/bokfört värde byggnader och mark
Vakansgrad bostäder	Hyresbortfall bostäder/hyresintäkter bostäder
Soliditet	Totalt eget kapital + eget kapital del av obeskattade reserver/ totala tillgångar
Bokfört fastighetsvärde kr/m <sup>2</sup>	Bokfört värde byggnader och mark/ total fastighetsyta
Belåningsgrad fastigheter %	Långfristiga skulder till koncernföretag/bokfört värde byggnader och mark
Driftnetto	Totala intäkter - fastighetskostnader exkl avskrivningar/ total fastighetsyta
Hyor bostäder kr/m <sup>2</sup>	Hyresintäkter bostäder exkl tillval/ total lägenhetsyta
Underhållskostnader	Underhållskostnader avs planerat underhåll/ total fastighetsyta
Resultat i % av omsättning	Resultat efter finansiella poster/nettoomsättning
Genomsnittlig låneränta	Beräknad genomsnittlig ränta, viktad i förhållande till upplånade belopp

