



# Års- och hållbarhetsrapport 2025

 Karlshamnshomes



# Karlshamnsbostäder

## Innehåll

VD-ord .....	3
Överblick 2025 .....	4
Ekonomisk hållbarhet .....	5
Ekologisk hållbarhet .....	6
Social hållbarhet .....	9
Verksamhetens nyckeltal .....	15
Koncernnytta .....	17
Räkenskaper .....	18
Underskrifter.....	43

Styrelsens säte: Karlshamn

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

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)





## Vi gör skillnad, genom det som fungerar varje dag

På Karlshamnsbostäder gör vi skillnad genom att inte göra skillnad. Alla ska ha samma möjlighet till ett tryggt och fungerande hem, oavsett vem man är eller var i livet man befinner sig. Det är en grundprincip i vårt uppdrag som allmännyttigt bostadsbolag, och något som genomsyrar hela vår verksamhet.

2025 har varit ett år då vårt långsiktiga arbete fortsatt att ge resultat som märks i vardagen, i det som fungerar som det ska, i boenden som håller över tid och i mötet med hyresgäster samt i arbetsvardagen för våra medarbetare. Det är där skillnaden finns, ofta utan att behöva pekas ut.

Under året har vi gjort betydande investeringar i våra fastigheter och lägenheter. Satsningar som stärker kvaliteten, förbättrar boendemiljön och skapar trygghet, både nu och på lång sikt. Samtidigt har vi fortsatt att utveckla vårt bosociala arbete, med fokus på gemenskap, delaktighet och ett Karlshamn där fler känner sig hemma.

Våra medarbetare är avgörande för att detta ska fungera. Genom ett hållbart arbetsliv, där hälsa, delaktighet och utveckling prioriteras, har vi sett fortsatt goda resultat i våra pulsmätningar och en ökande stolthet över arbetsplatsen. När medarbetare trivs och mår bra skapas förutsättningar för kvalitet i varje led.

Även i mötet med våra hyresgäster visar årets resultat på stabilitet och förtroende. Vår kundundersökning visar på en jämn och god kvalitet över tid, något vi ser som ett

styrkebesked. För oss handlar god förvaltning inte om snabba förändringar, utan om att leverera pålitligt, år efter år.

Som kommunalt bostadsbolag är vi en del av något större. Vårt uppdrag är inte bara att förvalta fastigheter, utan att bidra till små stunder som gör livet gott – i vardagen, i bostadsområdena och i hela Karlshamn. Det är där allmännyttans värde blir tydligt.

Det är skillnad.



*Kristina Söderling*  
VD, Karlshamnsbostäder



## 2025 – långsiktighet som märks i vardagen

2025 har varit ett år då Karlshamnshälsöbostädernas långsiktiga arbete fortsatt att ge tydliga resultat. Riktningen ligger fast. Fokus har varit hur kvalitet, trygghet och hållbarhet märks i vardagen genom bostäderna, i mötet med hyresgäster och i arbetslivet för våra medarbetare.



Under året har vi genomfört stora investeringar i både fastigheter och lägenheter. Totalt har cirka 150 miljoner kronor satsats på underhåll. Arbetet har haft fokus på funktion, kvalitet och livslängd. Det bidrar till bättre boendemiljöer här och nu, samtidigt som fastighetsbeståndet stärks på lång sikt.



Våra medarbetare är avgörande för att arbetet ska lyckas. Under 2025 har vi fortsatt att utveckla ett hållbart arbetsliv som en tydligt prioriterad del av verksamheten. Hälsa,

delaktighet och kontinuerlig dialog har varit i centrum. Resultaten från pulsmätningarna visar ökande nöjdhet och ett starkare engagemang.



Även i relationen till våra hyresgäster ser vi stabila och goda resultat. Kundundersökningen visar jämn kvalitet inom trygghet, trivsel och service. För Karlshamnshälsö är detta ett styrkebesked och ett resultat av ett medvetet och långsiktigt förvaltningsarbete. God förvaltning handlar om att leverera pålitligt, år efter år.

Under året har även strategiska frågor kring fastighetsbeståndet och bolagets långsiktiga utveckling haft en tydlig plats. Utifrån ägardirektiv och förändrade förutsättningar har en översyn av delar av beståndet påbörjats. Arbetet syftar till att skapa goda förutsättningar för kommunen som helhet i framtiden.

Sammantaget har 2025 präglats av stabil utveckling och genomtänkta prioriteringar. Arbetet tar ansvar för Karlshamn som plats. Det är i vardagen, i det som fungerar, som värdet av ett långsiktigt arbete märks.



## Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet handlar om att långsiktigt säkerställa en stabil ekonomi som ger handlingsutrymme att förvalta, utveckla och investera i fastighetsbeståndet. En god ekonomi är en förutsättning för att kunna ta ansvar för både dagens och morgondagens bostadsbehov.



### Resultat och finansiell ställning

Årets resultat visar på en stabil och välskött verksamhet. Med en omsättning på 268 miljoner kronor uppgår resultatet till strax över 33 miljoner kronor. Utfallet speglar god kostnadskontroll och långsiktiga prioriteringar. Den ekonomiska styrkan skapar utrymme för fortsatt utveckling. Genom ett positivt resultat finns möjlighet att investera i fastigheter, genomföra nödvändigt underhåll och samtidigt bygga motståndskraft inför förändrade ekonomiska förutsättningar.



### Investeringar och underhåll

Under året har omfattande investeringar genomförts i både fastigheter och lägenheter. Totalt har cirka 150 miljoner kronor satsats på underhåll, med fokus på kvalitet, funktion och livslängd. Insatserna bidrar till att bevara värdet i beståndet och säkerställa trygga och välfungerande boendemiljöer över tid.

### Fastighetsbestånd och prioriteringar

Ekonomisk hållbarhet handlar också om prioriteringar och långsiktig planering. Under året fick Karlsbarnsbostäder ett direkt ägardirektiv med uppdrag att frigöra 400 miljoner kronor i finansiellt utrymme. Det har inneburit en översyn av delar av fastighetsbeståndet, där försäljning av fastigheter är en av flera åtgärder som analyseras för att skapa bästa möjliga förutsättningar för verksamhetens fortsatta utveckling.



Genom ett ansvarsfullt ekonomiskt arbetssätt, där investeringar, underhåll och utveckling vägs samman, skapas stabilitet och handlingsfrihet. Det är en central del av uppdraget som allmännyttigt bostadsbolag och en viktig förutsättning för hållbarhet i alla led.



## Ekologisk hållbarhet

Ekologisk hållbarhet handlar om att minska vår miljöpåverkan och samtidigt skapa förutsättningar för ett hållbart vardagsliv. För Karlshamnshälsostäder innebär det att förena tekniska lösningar och investeringar med insatser som gör det lättare för människor att leva mer hållbart i sin närmiljö.



Energieffektivisering är en prioriterad del av arbetet och sker genom långsiktiga investeringar i våra fastigheter. Samtidigt ingår dessa insatser i ett större sammanhang. Som allmännyttigt bostadsbolag arbetar vi i linje med Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ, som under året har uppdaterats och ger fortsatt riktning för klimatarbetet.



Vi erbjuder också lösningar som bidrar till en mer resurseffektiv vardag. Genom delningstjänster och service nära hemmet, såsom bilpool, cykelpool och paketboxar,

skapas möjligheter att minska transportbehov och förenkla hållbara val.



I några bostadsområden finns även återbruksrum där hyresgäster kan byta och återanvända saker, samt odlingsytor som bidrar till både biologisk mångfald och gemenskap.

Vårt arbete med ekologisk hållbarhet utgår från helheten, där teknik, miljö och människors vardag samverkar. Målet är att skapa boendemiljöer som är hållbara över tid för både dagens och morgondagens hyresgäster.

### Energieffektivisering och hållbara system

Genom långsiktiga investeringar i våra fastigheter minskar vi energianvändningen och bidrar till lägre klimatpåverkan över tid.

Arbetet sker både genom löpande optimering och genom åtgärder i samband med underhåll och utveckling av fastigheterna. Det kan handla om uppgradering av tekniska system, förbättrad styrning och reglering samt energieffektiva lösningar som stärker driftsäkerheten och komforten i boendet.

Energieffektivisering är också en viktig del av ett ansvarsfullt resursutnyttjande. Genom att arbeta systematiskt med uppföljning och analys av energianvändning skapas underlag



för prioriteringar som ger effekt både ur ett miljömässigt och ekonomiskt perspektiv.

### **Klimatinitiativ och livscykelerspektiv**

Karlshamnsbostäder arbetar i linje med Sveriges Allmännyttas uppdaterade klimatinitiativ, som ställer ökade krav på hela livscykeln – från planering och materialval till drift, användning och framtida återbruk. Klimatarbetet handlar därmed inte enbart om energi, utan om hur våra fastigheter påverkar miljön över tid.



Inom ramen för klimatinitiativet har två övergripande mål varit vägledande: att bli fossilfri samt att minska energiförbrukningen med 30 procent jämfört med referensåret 2008. Karlshamnsbostäder är idag fossilfritt och kan vid utgången av 2025 konstatera en preliminär minskning av energiförbrukningen med cirka 26 procent. Resultatet visar på en tydlig förflyttning i rätt riktning och är ett kvitto på ett långsiktigt och systematiskt arbete med energieffektivisering.

Ett livscykelerspektiv innebär att beslut fattas med hänsyn till långsiktig klimatpåverkan. Vid underhåll och investeringar vägs hållbarhet, funktion och livslängd samman, med ambitionen att minska resursförbrukning och onödigt avfall. Detta gäller även inne i bostäderna, där behovsprövat lägenhetsunderhåll innebär att åtgärder

genomförs utifrån faktiska behov snarare än fasta intervaller.



För att skapa rätt förutsättningar framåt har arbetet med uppföljning och kvalitetssäkring av data stärkts. Det ger bättre underlag för prioriteringar och gör det möjligt att successivt utveckla klimatarbetet i takt med nya krav och förutsättningar.

### **Hållbara utemiljöer och odling**

Utemiljöerna i våra bostadsområden är en viktig del av det ekologiska hållbarhetsarbetet. Med genomtänkta lösningar skapas gröna miljöer som bidrar till både biologisk mångfald och trivsel i vardagen.



I många bostadsområden finns odlingsytor där hyresgäster ges möjlighet att odla grönsaker, kryddor och blommor. Odlingen bidrar till ökad biologisk mångfald och stärker relationen mellan människa och natur i den egna boendemiljön. Samtidigt skapar



odlingsytorna mötesplatser som uppmuntrar till gemenskap och engagemang i utemiljön. På så sätt blir odlingen en del av både det ekologiska och sociala hållbarhetsarbetet.



Tidigare studier som Karlshamnsbostäder genomfört tillsammans med Urban Utveckling visar att odling även kan ha en positiv inverkan på tryggheten i ett bostadsområde. När fler vistas utomhus och tar gemensamt ansvar för utemiljön ökar närvaro, gemenskap och upplevd trygghet.



Under sommarmånaderna placerade vi ut en solcellsbank intill Sommargatan vid hamnen. Bänken var tillgänglig för både Karlshamnsbor och besökare och erbjöd möjlighet att ladda mobiltelefonen med hjälp av solenergi. Satsningen är ett mindre, men synligt exempel på hur hållbara lösningar kan bidra till en mer trivsamt stad.



## Social hållbarhet

Social hållbarhet handlar om människor. För Karlshamnsbostäder innebär det att skapa trygga och trivsamma bostadsområden, erbjuda god service till våra hyresgäster och samtidigt vara en hållbar arbetsplats för våra medarbetare. Arbetet är långsiktigt och en naturlig del av vår vardag.



Fokus under året har legat på att stärka det som redan fungerar väl. Genom närvaro i bostadsområdena, ett aktivt bosocialt arbete och fortsatt hög kvalitet i förvaltningen har vi bidragit till stabilitet och trygghet för våra hyresgäster.



Samtidigt har vi fortsatt att utveckla arbetslivet inom Karlshamnsbostäder. Hälsa, delaktighet och kontinuerlig dialog har varit centrala delar i arbetet. Resultaten från våra undersökningar visar en positiv utveckling, med ökande nöjdhet och engagemang.

Samverkan är en central del av arbetet för våra bostadsområden och hyresgäster. Tillsammans med kommunen, föreningslivet och andra lokala aktörer arbetar vi för att skapa förutsättningar för gemenskap, delaktighet och ett Karlshamn där fler känner sig hemma.

## Hållbart arbetsliv

Under året har vi inlett arbetet med en större gemensam friskvårdssatsning för medarbetare. Målet har varit att skapa återkommande tillfällen där medarbetare kan mötas över organisatoriska gränser, stärka relationer och uppleva rörelse som något lustfyllt och inkluderande.

Friskvårdsaktiviteterna har haft olika karaktär, från lugnare former av återhämtning till mer fysiskt utmanande inslag. Ambitionen har varit att alla ska kunna delta utifrån sina egna förutsättningar. Återkopplingen från medarbetarna visar att flera aktiviteter upplevts som både energigivande och stärkande. Särskilt styrketräningsspasset och självförsvarspasset lyfts fram som positiva bidrag till både välmående och trygghet.

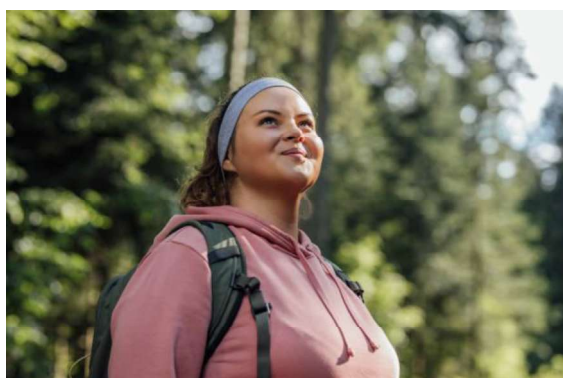


Totalt har åtta gemensamma friskvårdsaktiviteter genomförts under året. I genomsnitt har 47 procent av medarbetarna deltagit per tillfälle, vilket visar på ett brett engagemang.



De aktiviteter som haft högst deltagande är bowling och vandringar i naturen.

Friskvårdssatsningen har blivit mer än enskilda aktiviteter. Den har varit ett verktyg för att stärka vår kultur, öka känslan av tillhörighet och bidra till en arbetsmiljö där hälsa och omtanke är en naturlig del av vardagen.



Erfarenheterna från året ligger till grund för kommande steg, med ambitionen att ytterligare stärka förutsättningarna för hälsa, balans och välmående i arbetsvardagen.

### **Ny verksamhetslokal**

Under året har beslut fattats om att flytta vårt huvudkontor till en av våra fastigheter på Ågatan. Bakgrunden är att nuvarande hyresavtal snart löper ut. Beslutet har föregåtts av behovsanalys och dialog med medarbetare kring framtida arbetssätt och arbetsmiljö. Flytten planeras att genomföras under hösten 2026. Avsikten är att nyttja halva lokalen för egen verksamhet, medan resterande yta delas av till en separat lokal som kan hyras ut.

### **Medarbetarresultat**

Regelbunden uppföljning och återkoppling är en viktig del av arbetet med ett hållbart arbetsliv. Genom veckovisa pulsmätningar får

vi kunskap om hur medarbetarna upplever trivsel, engagemang och arbetsmiljö.

Resultaten visar en fortsatt positiv utveckling över tid. Nöjdheten ökar och engagemanget är starkt, vilket även speglas i ett förbättrat eNPS-resultat. Det ger en klar bild av en organisation där medarbetarna känner delaktighet och stolthet i sitt arbete.

Pulsmätningarna används regelbundet i verksamheten. Resultaten följs upp i dialog mellan chefer och medarbetare och ligger till grund för både kortsiktiga justeringar och långsiktiga utvecklingsinsatser. På så sätt blir återkopplingen ett verktyg för lärande och förbättring, snarare än enbart uppföljning.



De goda resultaten ser vi som ett kvitto på ett långsiktigt och strukturerat arbete med ledarskap, kommunikation och arbetsmiljö. Ett starkt engagemang internt skapar i sin tur bättre förutsättningar för kvalitet i mötet med våra hyresgäster.

### **Unga i arbete**

Karlshamnsbostäder bidrar till social hållbarhet även genom att skapa möjligheter för unga att få arbetslivserfarenhet och en meningsfull sysselsättning.



Som arbetsgivare anställer vi varje år egna sommarjobbare och tar emot ferieungdomar från Karlshamns kommun. Detta ger unga möjlighet att prova på arbetslivet, bygga erfarenhet och stärka sin självkänsla. Samtidigt bidrar de med engagemang och närvaro i vår verksamhet och i våra bostadsområden.



Under året har Karlshamnsbostäder även deltagit i kommunens satsning Aktiv sommar, som syftar till att ge unga i åldern 17–19 år en aktiv, meningsfull och trygg sommar genom både arbete och ledarledda gruppaktiviteter. Arbetet är en del av vårt långsiktiga ansvarstagande som allmännyttigt bostadsbolag och bidrar till både inkludering och framtida kompetensförsörjning.

### **Trygghet, trivsel och kvalitet i boendet**

För Karlshamnsbostäder är trygghet, trivsel och god service centrala delar av uppdraget. En viktig del i detta är hyresgästernas möjlighet till boinflytande. Genom dialog, delaktighet och möjlighet att påverka den egna boendemiljön skapas engagemang, ansvar och långsiktigt förtroende.

Arbetet sker i nära dialog med våra hyresgäster. Kommunikation, närvaro i bostadsstadsområdena och ett tillgängligt bemötande är viktiga delar i arbetet. Det

bidrar till stabilitet och goda relationer med hyresgästerna.



Resultaten från årets kundundersökning visar på ihållande och god kvalitet inom trygghet, trivsel och service. För Karlshamnsbostäder är detta ett styrkebesked. Det visar att vårt långsiktiga arbete med förvaltning och bemötande håller över tid och ger ett jämnt och pålitligt resultat.

Trygghet skapas också genom förebyggande arbete. Genom samverkan internt och med externa aktörer arbetar vi för att tidigt fånga upp behov och minska risken för otrygghet i våra bostadsområden. Ett strukturerat arbetssätt bidrar till både trivsel och social stabilitet.

God kvalitet i vardagen handlar ofta om sådant som inte alltid syns. När service fungerar, när miljöer är välskötta och när kontakten med hyresvärden upplevs som enkel och respektfull, skapas förtroende. Det är en viktig del av vårt ansvar som allmännyttigt bostadsbolag.



## Bosocialt arbete

Karlshamnshemstads bosciala arbete syftar till att skapa trygga, inkluderande och levande bostadsområden. Arbetet utgår från hyresgästernas vardag och bygger på långsiktighet, närvaro och samverkan med andra aktörer.



Tillsammans med kommunen, föreningslivet och civilsamhället skapas mötesplatser som bidrar till gemenskap och trygghet.

## Barn och ungas fritid

Ett exempel är vårt arbete med barn och unga, där läxhjälp är en av de mest uppskattade aktiviteterna.



Läxhjälpen engagerar omkring 40 barn per vecka. Det skapar både struktur i vardagen och möjlighet till nya sammanhang och relationer.

Under året genomfördes Bellevuedagen, en större satsning där Karlshamnshemstads tillsammans med kommunen och andra samhällsaktörer samlade föreningslivet till en dag med fokus på barn och unga.



Målet var att skapa möten, sänka trösklar och ge fler barn möjlighet att prova på organiserad fritid. Barn och unga erbjöds prova-på-aktiviteter inom en rad olika idrotter och fritidsintressen, bland annat ridning, agility, gymnastik, hockey, fotboll och pingis. Även sociala aktörer som Majblomman och andra ideella organisationer fanns på plats för att möta familjer och informera om sitt arbete.

Karlshamnshemstads bidrog till satsningen genom att finansiera 25 årsmedlemskap i valfri förening för barn, samt genom utlottning av sport- och fritidsutrustning. Insatsen syftade till att minska ekonomiska hinder och ge fler barn möjlighet till en meningsfull och långsiktig fritid.

Bellevuedagen visar hur samverkan mellan bostadsbolag, kommun, föreningsliv och civilsamhälle kan skapa konkreta möjligheter för barn och unga.



### Stöd och social samvaro för äldre

En annan viktig del av det bosociala arbetet riktar sig till äldre hyresgäster. I våra trygghetsboenden erbjuds service i hemmet som bidrar till en trygg och fungerande vardag och skapar förutsättningar för ett självständigt boende med stöd när det behövs.



Sedan fem år tillbaka pågår ett långsiktigt samarbete för att motverka ofrivillig ensamhet bland äldre. Arbetet sker inom ramen för ett idéburet offentligt partnerskap (IOP) tillsammans med den ideella föreningen Hej Vänner. I samverkan med Karlshamns kommun medfinansierar vi en äldrekonstulent, vars uppdrag är att arbeta förebyggande och genom direkta insatser ge social tid till äldre som upplever ensamhet.



Genom pubträffar, gemensamma aktiviteter och individuell social tid skapas möjligheter till gemenskap och relationer. Hyresgästen har själv inflytande över hur tiden används,

utifrån egna behov och önskemål. Insatserna riktar sig till hyresgäster 65 år och äldre och syftar till att stärka trygghet, delaktighet och livskvalitet i vardagen.

Genom långsiktigt bosocialt arbete skapas förutsättningar för trygga bostadsområden där människor känner sig hemma. Det är en viktig del av vårt uppdrag som allmännyttigt bostadsbolag och en naturlig del av arbetet med social hållbarhet.

### Vräkningsförebyggande arbete

För Karlshamnsbostäder är målet tydligt: så få vräkningar som möjligt. Under 2025 genomfördes endast två vräkningar, av totalt 37 i hela Blekinge, vilket visar på ett starkt resultat i ett regionalt perspektiv.



Bakom resultatet ligger ett proaktivt arbetssätt där tidiga signaler tas på stort allvar. Så snart vi uppmärksammar sena betalningar, utebliven hyra eller får indikationer på oro eller störningar inleds dialog.

Genom snabba kontakter och personliga möten skapas möjlighet att agera innan problemen fördjupas. Fokus ligger på att hitta lösningar i ett tidigt skede och minska risken för att skulder växer. Genom att arbeta nära den enskilda hyresgästen och vid behov samverka med socialtjänsten eller



andra aktörer kan många situationer lösas utan att leda till vräkning



En särskilt viktig utgångspunkt i arbetet är Karlshamnshälsörens nollvision när det gäller vräkningar av barnfamiljer. Det vräkningsförebyggande arbetet är därmed en central del av vårt ansvar för trygghet, stabilitet och social hållbarhet i våra bostadsområden.

### **Sponsring som en del av det bosociala arbetet**

En del av Karlshamnshälsörens sociala hållbarhetsarbete sker genom sponsring och samarbeten med föreningsliv, kulturaktörer och andra samhällsinitiativ. Våra samarbeten har stor bredd och omfattar såväl idrott som kultur och sociala verksamheter.

Gemensamt för dem är att de bidrar till meningsfull fritid, gemenskap och ett levande lokalsamhälle.

Sponsringen bygger på ett långsiktigt och ömsesidigt arbetssätt. I stället för att enbart ge ekonomiskt stöd i utbyte mot synlighet, knyter vi våra samarbeten till bosociala insatser i våra bostadsområden.



Föreningarna bidrar med aktiviteter, närvaro och engagemang som skapar värde för hyresgästerna, samtidigt som de själva får möjlighet att nå nya målgrupper och utveckla sin verksamhet. Genom att koppla sponsring till bosocialt arbete skapas förutsättningar för hållbara och långsiktiga effekter.



## Verksamhetens nyckeltal

Nyckeltal, ekonomiska	2025	2024
Resultat (tkr)	33 002	29 143
Investeringar (tkr) (100 % självfinansierade)	53 161	54 245
Amortering på låneskuld (tkr)	91 961	26 164
Hysesbortfall bostäder (%)	1,49	0,80
Lägenheter (antal)	2 222	2 209
Studentbostäder (antal)	42	68
Reparation och underhåll bostäder per kvm (kr)	291	287
Felanmälningar (antal), varav digitala (%)	12 676 (32 %)	11 857 (28 %)

Nyckeltal, ekologiska	2025	2024
Allmännyttans Klimatinitiativ: Mål att sänka energiförbrukningen med 30 % till år 2030, referensår 2008 (%)	26	21
Egenproducerad solenergi (kWh)	422 220	303 000
Laddpunkter för elbil (antal)	32	24
Gröna lån (antal)	4	4



Nyckeltal, sociala	2025	2024
Trygghetsindex hyresgäster (skala 1-5)	4,1	4,0
Trivselindex hyresgäster (skala 1-5)	4,2	4,1
Serviceindex hyresgäster (skala 1-5)	4,0	4,0
Vräkningar (varav barnfamiljer)	2 (0)	2 (0)
Anställda heltidstjänster vid årets utgång	51	52
Medarbetarindex; engagemang (skala 1-10)	8,8	8,5
Medarbetarindex; ledarskap (skala 1-10)	9,1	8,9
Medarbetarindex; välbefinnande (skala 1-10)	8,6	8,4
Friskvårdstimme, nyttjandegrad (%)	50	23
Utbildning/kompetensutveckling (tkr)	645	578
Lån för social hållbarhet (antal)	1	1



## Koncernnytta

Under 2025 har flera goda samarbeten inom koncernen och med kommunen bidragit till effektivitet, resursutnyttjande och gemensam nytta. Nedan följer några exempel.

### Ekonomitjänster

Under året har Karlshamnsbostäder ansvarat för all ekonomihantering för Kreativum och NetPort Science Park, samt delar av ekonomin för moderbolaget Stadsvapnet.

### Förvaltningstjänster

Förvaltningstjänster utförs åt Karlshamnsfastigheter, med löpande skötsel av industri-lokalerna på Halda. Under året har även säsongsarbete inom fastighetsskötsel utförts åt Karlshamn Energi.

### Upphandlingstjänster

Karlshamn Energi och Karlshamns kommun tillhandahåller stöd vid upphandling av olika tjänster, vilket bidrar till samordning och effektivare processer.

### Projektledning

Karlshamnsbostäder har under året köpt in projektledning inom koncernen kopplat till planerad nyproduktion. Projektet befinner sig i ett tidigt skede och under 2025 har arbetet huvudsakligen omfattat upphandling av entreprenör samt inledande förberedelser. Genomförandet av fas 1 planeras till 2026.

### Lokalsamverkan

En lokalgrupp med Karlshamnsbostäder, Karlshamnsfastigheter och Karlshamns kommun samverkar kring lediga lokaler samt utvecklingsbehov i befintliga verksamheter.

# Räkenskaper

---



# Karlshamnsbostäder

## Innehåll

Förvaltningsberättelse.....	20
Resultaträkning.....	24
Balansräkning.....	25
Kassaflödesanalys.....	27
Noter.....	28





## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Karlshamnsbostäder Aktiebolag, org.nr 556526-8355, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

### Om verksamheten

Karlshamnsbostäder är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag med säte i Karlshamn. Bolaget ägs av Stadsvapnet AB vilket i sin tur ägs av Karlshamns kommun till 100 %. Verkställande direktör och ordförande har under året genomfört fyra dialogmöten med Stadsvapnet.

Bolagets uppgift är att bygga och förvalta hållbara och prisvärda bostäder för alla. Verksamheten ska bedrivas enligt affärs-mässiga principer. Karlshamnsbostäder äger och förvaltar 2 222 bostäder och 42 studentbostäder, vilket motsvarar cirka 38 procent av hyresrätterna i kommunen. Bolaget förfo- gar också över lokaler, främst avsedda för kommunens omsorgsbehov.

	Yta kvm	Hyresbortfall %
<b>Bostäder</b>	144 570	1,49 (0,80)
<b>Student- bostäder</b>	767	40,25 (23,49)
<b>Lokaler</b>	55 488	2,12 (1,43)

Karlshamnsbostäder är medlem i branschorganisationen Sveriges Allmännytta och Studentbostadsföretagen.

### Affärsidé

Karlshamnsbostäder 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

Styrelsen har haft åtta sammanträden under året, varav två extrainsatta. Ordinarie bolagsstämma hölls den 23 maj 2025.

### Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster uppgår till 33,0 miljoner kronor (29,1 miljoner kronor). Hyresintäkterna uppgår till 268 miljoner kronor (260 miljoner kronor). Hyreshöjning har skett från och med 1 januari med 5,2 %.

### Investeringar

Under året har Karlshamnsbostäder självfinansierat samtliga investeringar till ett värde av 53,2 miljoner kronor, varav merparten, 44,3 miljoner kronor, har avsett löpande underhåll av fastigheter.

Det tvååriga stambytesprojektet i Asarum, omfattande ca 100 lägenheter, har slutförts till ett totalt värde av 26 miljoner kronor, varav 15 miljoner kronor avser 2025 års investeringar.



Utöver stambyten har investeringar genomförts i tak- och fönsterbyten, uppgradering av entrépartier samt åtgärder inom ventilation, hissar och tekniska installationer. Vidare har investeringar gjorts i lås- och passersystem, laddinfrastruktur och andra fastighetsnära funktioner. Sammantaget har investeringarna syftat till att stärka fastigheternas tekniska standard, energieffektivitet och säkerhet samt att skapa långsiktigt hållbara och ändamålsenliga boendemiljöer.



I takt med den minskade efterfrågan på studentbostäder under de senaste åren har vi fortsatt att bygga om studentrum till vanliga lägenheter. Totalt har antalet studentrum minskat från 137 till 42. Trots denna omställning är vakansgraden fortsatt hög inom beståndet av studentbostäder.

För drygt två år sedan beslutade styrelsen att tillföra totalt 20 miljoner kronor över en treårsperiod för investeringar i syfte att minska energiförbrukningen i fastighetsbeståndet. Under 2025 har investeringsutfallet inom detta område varit mer återhållsamt och uppgått till cirka 0,4 miljoner kronor. Åtgärderna har främst avsett installation av solcellsanläggning i samband med takbyte samt utbyte av belysning.

Under året har bolaget i stället prioriterat ett omfattande analys- och uppföljningsarbete för att säkerställa kvaliteten i energidata och underliggande systemstöd. Fokus har legat på att förbättra mätning, uppföljning och styrning av energianvändningen genom justeringar av systeminställningar och optimering av befintliga installationer. Detta arbete bedöms vara en nödvändig förutsättning för att kommande energiinvesteringar ska kunna genomföras på ett träffsäkert och kostnadseffektivt sätt.

### Lån och ränta

På balansdagen uppgår den totala låneskulden till 1 069 miljoner kronor (1 161 miljoner kronor). Under året har vi amorterat 27 miljoner kronor (26 miljoner kronor) enligt plan, vilket motsvarar 2,4 procent av den totala låneskulden. Därutöver har ytterligare amorteringar om 65 miljoner kronor genomförts för att frigöra kapital i enlighet med direkt ägardirektiv. Den genomsnittliga räntan uppgår på balansdagen till 1,80 procent (1,62 procent), exklusive borgensavgift.

### Fastighetsvärdering

Bolagets fastighetsbestånd har värderats internt. Vid utgången av 2025 bedöms fastigheternas värde uppgå till 2 927 miljoner kronor (2 914 miljoner kronor), jämfört med det bokförda värdet på 1 515 miljoner kronor (1 524 miljoner kronor).





## Flerårsjämförelse

	251231	241231	231231	221231	211231
Hyresintäkter mkr	268	260	240	227	223
Resultat efter finansiella poster mkr	33	29	25	26	31
Balansomslutning mkr	1 583	1 659	1 666	1 661	1 595
Soliditet %	25	23	22	21	20
Investeringar mkr	53	54	45	113	127
Avkastning på totalt kapital %	4	4	3	3	3
Avkastning på eget kapital %	8	8	7	8	10

## Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur bolagets resultat påverkas av förändringar i centrala ekonomiska faktorer kopplade till intäkter, kostnader och marknadsförutsättningar.

	Förändring	Resultateffekt mkr
Hyresnivå bostäder	+/- 1 %	1,769
Vakansgrad bostäder	+/- 1 %	1,769
Driftkostnader	+/- 1 %	0,439
Underhållskostnader	+/- 1 %	0,480
Räntekostnader	+/- 1 %	10,686



## Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Fonder	Balanserat resultat	Totalt
Enligt fastställd balansräkning 2024-12-31	16 000	152 450	210 792	<b>379 242</b>
Enligt beslut på årsstämma Utdelning			-3 000	<b>-3 000</b>
Aktieägartillskott			14 653	<b>14 653</b>
Årets resultat enligt fastställd resultaträkning			7 359	<b>7 359</b>
<b>Eget kapital 2025-12-31</b>	<b>16 000</b>	<b>152 450</b>	<b>229 804</b>	<b>398 254</b>

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 229 804 tkr, disponeras enligt nedan. Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

### Belopp i tkr

Balanserad vinst	222 445
Årets resultat	7 359
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>229 804</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres	229 804
	<b>229 804</b>



## Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	267 803	259 762
Övriga förvaltningsintäkter	3	9 228	8 468
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>277 031</b>	<b>268 230</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-98 129	-97 437
Övriga externa kostnader	5,6	-17 503	-18 819
Personalkostnader	7	-43 711	-42 721
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-56 412	-50 634
Övriga rörelsekostnader		-4 141	-860
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-219 896</b>	<b>-210 471</b>
<b>Rörelseresultat</b>	9,10	<b>57 135</b>	<b>57 759</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepappersinnehav	11	2	2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	2 019	3 465
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-26 154	-32 083
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-24 133</b>	<b>-28 616</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>33 002</b>	<b>29 143</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag		-22 910	-13 930
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-22 910</b>	<b>-13 930</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 092</b>	<b>15 213</b>
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter	14	18	18
Skatt på årets resultat		-2 751	-5 032
<b>Summa skatter</b>		<b>-2 733</b>	<b>-5 014</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>7 359</b>	<b>10 199</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	15,16	1 515 178	1 523 820
Maskiner, fordon och inventarier	17	2 931	3 577
Konstverk	18	2 303	2 303
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	8 326	6 543
		<u>1 528 738</u>	<u>1 536 243</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	41	41
		<u>41</u>	<u>41</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 528 779</u>	<u>1 536 284</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		783	398
Fordringar hos koncernföretag	9	150	147
Skattefordran		-	738
Övriga fordringar		733	511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	4 376	3 760
		<u>6 042</u>	<u>5 554</u>
<b>Kassa och bank</b>	8	48 568	117 462
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>54 610</u>	<u>123 016</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>1 583 389</u>	<u>1 659 300</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		16 000	16 000
Reservfond		152 450	152 450
		<u>168 450</u>	<u>168 450</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat	22	222 445	200 593
Årets resultat		7 359	10 199
		<u>229 804</u>	<u>210 792</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>398 254</u>	<u>379 242</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld	23	53 596	52 692
		<u>53 596</u>	<u>52 692</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	24	1 041 561	1 132 995
		<u>1 041 561</u>	<u>1 132 995</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		27 048	27 575
Leverantörsskulder		16 781	13 364
Skulder till koncernföretag	9	14 765	11 585
Skulder till Karlshamns kommun	10	1 814	11 643
Övriga kortfristiga skulder		3 969	3 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	25 601	27 054
		<u>89 978</u>	<u>94 371</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>1 583 389</u>	<u>1 659 300</u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		33 002	29 143
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8	60 523	54 141
		<b>93 525</b>	<b>83 284</b>
Förändring av rörelsefordringar		-488	-985
Förändring av rörelseskulder		-10 595	8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>82 442</b>	<b>82 307</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-53 567	-55 870
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		160	39
Erhållna stöd		406	1 622
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-53 001</b>	<b>-54 209</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Aktieägartillskott		10 556	-
Amortering av lån		-91 961	-26 164
Koncernbidrag		-13 930	7 682
Utbetald utdelning till aktieägare		-3 000	-6 656
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-98 335</b>	<b>-25 138</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-68 894</b>	<b>2 960</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>117 462</b>	<b>114 502</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	8	<b>48 568</b>	<b>117 462</b>



## 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.

### Värderingsprinciper med mera

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 bokfört värde.

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

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

- stomme 100 år
- stomkompletteringar, innerväggar mm 10-100 år
- värme/sanitet 35-50 år
- el 12-40 år
- fasad 40-50 år
- fönster 30-50 år
- kök 30-50 år
- yttertak 30-50 år
- ventilation 15-20 år
- inre ytskikt 10-15 år
- styr- och övervakning 10-20 år
- markanläggningar 50 år
- restpost 10-50 år
- hyresgästanpassningar 6 och 15 år
- lekplatser och gårdar 50 år
- maskiner och inventarier 3-20 år

## Leasing

Alla leasingavtal redovisas som finansiella leasingavtal.

### Finansiell leasing

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

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



## **Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrange-  
ras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

## **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 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**

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning. Försäljning redovisas i den period som avgiften avser, den redovisas efter eventuell moms och rabatter. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

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

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

**Balansomslutning:** Totala tillgångar.

**Soliditet:** Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

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

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



## Not 2 Hyresintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Hyresintäkter:</b>		
Bostäder	176 856	166 909
Studentbostäder	2 141	2 945
Lokaler och förråd	95 069	93 808
Övriga objekt	3 756	3 727
	<b>277 822</b>	<b>267 389</b>
<b>Hyresbortfall</b>		
<b>Vakanser</b>		
Bostäder	-1 949	-697
Studentbostäder	-862	-692
Lokaler och förråd	-2 082	-1 500
Övriga objekt	-56	-128
<b>Övriga bortfall</b>		
Hyra egna lokaler	-2 565	-1 179
Rabatter	-1 283	-2 377
Ombyggnad/renovering	-1 222	-1 054
	<b>-10 019</b>	<b>-7 627</b>
<b>Summa</b>	<b>267 803</b>	<b>259 762</b>
<b>Lokalavtal (leasingavtal där företaget är leasegivare)</b>		
Lokalavtal som upphör att gälla inom ett år	8 149	24 037
Lokalavtal som upphör att gälla mellan ett och fem år	15 901	47 762
Lokalavtal som upphör att gälla senare än fem år	69 723	21 744
	<b>93 773</b>	<b>93 543</b>

## Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ersättningar från hyresgäster	5 434	4 305
Vinst sålda anläggningstillgångar	46	30
Försäkringsersättningar	261	496
Övriga ersättningar	3 487	3 637
<b>Summa</b>	<b>9 228</b>	<b>8 468</b>



#### Not 4 Fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El, värme, vatten	-39 469	-39 102
Sophantering	-4 438	-4 488
Försäkringskostnader	-1 530	-1 516
Hyresgästföreningen	-390	-316
Fastighetsskatt och -avgift	-4 518	-4 773
Fastighetsskatt och -avgift, justering tidigare år	1 134	-
Övriga fastighetskostnader	-10 288	-10 029
Reparationer	-11 258	-12 204
Underhåll (inklusive försäkringsskador)	-27 372	-25 009
	<b>-98 129</b>	<b>-97 437</b>

#### Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>Ernst &amp; Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	207	200

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 sådana arbetsuppgifter.

#### Not 6 Finansiell leasing – leasetagare

##### Leasingavtal där företaget är leasetagare

*Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara finansiella leasingavtal*

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Inom ett år	301	321
Mellan ett och fem år	112	413
Senare än fem år	-	-
	<b>413</b>	<b>734</b>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	321	458



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

### Medelantalet anställda

	2025-01-01- 2025-12-31	Varav män	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män
Sverige	55	60,26 %	56	60,57 %
<b>Totalt</b>	<b>55</b>		<b>56</b>	

### Löner och ersättningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och VD	-1 698	-1 845
Övriga anställda	-25 368	-24 472
	<b>-27 066</b>	<b>-26 317</b>
<b>Sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-9 082	-8 856
Pensionskostnader*, varav VD 683 tkr (648 tkr)	-2 610	-2 957
	<b>-11 692</b>	<b>-11 813</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>	<b>-38 758</b>	<b>-38 130</b>

\*inkl eventuell lönevaxling vilken minskar löneunderlaget och ökar pensionskostnaden

### Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	36 %	27 %
Övriga ledande befattningshavare	75 %	75 %



## Not 8 Kassaflödesanalys

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Avskrivningar	51 912	50 634
Nedskrivningar	4 500	-
Rearesultat försäljning och utrangering av anläggningstillgångar	4 111	3 507
	<b>60 523</b>	<b>54 141</b>

### Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavande	48 568	117 462
	<b>48 568</b>	<b>117 462</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 9 Specifikation transaktioner och mellanhavanden koncernen

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

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Försäljning</b>		
Övriga ersättningar - Sålda tjänster	2 326	2 538
Övriga ersättningar - Övrigt	218	49
	<b>2 544</b>	<b>2 587</b>
<b>Inköp</b>		
Kostnad för el, värme och vatten	-36 998	-35 762
Management fee	-672	-815
Övriga kostnader	-401	-216
	<b>-38 071</b>	<b>-36 793</b>
Mellanhavanden på balansdagen presenteras netto per motpart i balansräkningen.		
Fordringar koncernföretag	150	147
Skulder koncernföretag	-14 765	-11 585
	<b>-14 615</b>	<b>-11 438</b>
Utgörs av nedan delposter:		
Kundfordringar	180	150
Ej erhållet aktieägartillskott	14 653	10 556
Upplupna intäkter	10	-
Leverantörsskulder	-2 450	-3 963
Skuld koncernbidrag	-22 910	-13 930
Upplupna kostnader, el, värme och vatten	-4 098	-4 139
Övriga upplupna kostnader	-	-112
	<b>-14 615</b>	<b>-11 438</b>



## Not 10 Specifikation transaktioner och mellanhavanden Karlshamns kommun

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

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Försäljning</b>		
Hysesintäkter	79 519	77 670
Ersättning från hyresgäst	9	-
Övriga ersättningar - Sålda tjänster	258	55
	<b>79 786</b>	<b>77 725</b>
<b>Inköp och finansiella poster</b>		
Övriga kostnader	-253	-187
Ränteintäkter	718	3 114
Borgensavgift	-5 609	-7 021
	<b>-5 144</b>	<b>-4 094</b>

Mellanhavanden på balansdagen presenteras netto per motpart i balansräkningen

Skulder Karlshamns kommun	-1 814	-11 643
	<b>-1 814</b>	<b>-11 643</b>
Utgörs av nedan delposter:		
Kundfordringar	73	305
Övriga upplupna intäkter	1	6
Leverantörsskulder	-1 869	-2 381
Förutbetalda hyresintäkter	-	-9 573
Övriga upplupna kostnader	-19	-
	<b>-1 814</b>	<b>-11 643</b>

## Not 11 Resultat från övriga värdepappersinnehav

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Utdelningar	2	2
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

## Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter Karlshamns kommun	718	3 114
Övriga ränteintäkter	1 301	351
<b>Summa</b>	<b>2 019</b>	<b>3 465</b>



### Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader avseende fastighetslån	-20 544	-25 062
Borgensavgift Karlshamns kommun	-5 610	-7 020
Räntekostnader, övriga	0	-1
<b>Summa</b>	<b>-26 154</b>	<b>-32 083</b>

### Not 14 Skatt på årets resultat

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Aktuell skattekostnad	-1 847	-2
Uppskjuten skatt	-904	-5 030
Skatt på tidigare år	18	18
	<b>-2 733</b>	<b>-5 014</b>

	2025-01-01- 2025-12-31		2024-01-01- 2024-12-31	
Resultat före skatt	10 092		15 213	
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 %	-2 079	20,6 %	-3 134
Skatteeffekt av skattemässiga justeringar		-26		-38
Skatteeffekt av återförda ränteavdrag		-646		-1 860
Skatt hänförlig till tidigare år		18		18
<b>Effektiv skatt</b>	<b>27,1 %</b>	<b>-2 733</b>	<b>33,0 %</b>	<b>-5 014</b>



## Not 15 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 146 762	2 097 987
-Avyttringar och utrangeringar	-12 899	-3 793
-Omklassificering till förvaltningsfastigheter	50 855	54 190
-Erhållna bidrag	-406	-1 622
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 184 312</b>	<b>2 146 762</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-622 942	-576 442
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	9 064	2 933
-Årets avskrivning	-50 756	-49 433
<b>Vid årets slut</b>	<b>-664 634</b>	<b>-622 942</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets nedskrivning	-4 500	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-4 500</b>	<b>-</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 515 178</b>	<b>1 523 820</b>
<b>Varav mark</b>		
-Vid årets början	73 924	66 310
-Nyanskaffningar samt omklassificerat från pågående investeringar	277	7 614
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>74 201</b>	<b>73 924</b>



## Not 16 Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	2 913 946	2 898 554
Vid årets slut	2 927 460	2 913 946

Bolagets samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Totalt redovisat värde uppgår till 1 515 178 tkr (1 523 820 tkr).

För upplysningsändamål har bolaget själv utfört en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Värderingsmetod som använts är diskonterade kassaflödesprognoser. Vid årets värdering har nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden för respektive fastighet beaktats. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde har en kalkylperiod om 10 år använts och en diskonteringsränta före skatt på 6–8 %. Bedömningen av kalkylräntan görs med hänsyn till en långsiktig riskfri obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk. Risken är delvis knuten till villkoren för existerande hyreskontrakt, typen av hyresgäster, fastighetstyp och läge. Andra värdepåverkande faktorer är hyresutvecklingen som antogs för bostäder per år vara 3,5 % för 2026, 2 % för 2027 och framåt, samt avseende lokaler 0,9 % för 2026, 1,9% för 2027 och 2 % för 2028 och framåt. Inflationen avseende kostnader har antagits till 2 % för 2026 och framåt. Vakansgraden har generellt antagits vara 1 % per år avseende bostäder och 2 % avseende lokaler, individuell bedömning med anpassad vakans förekommer då det erfordras för en rättvis påverkan.

Verkligt värde för bolagets förvaltningsfastigheter har beräknats till 2 927 460 tkr (med ett osäkerhetsmått +/- 10 %), vilket kan jämföras med det bokförda värdet om 1 515 178 tkr.

## Not 17 Maskiner, fordon och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	12 623	11 050
-Nyanskaffningar	928	2 137
-Avyttringar och utrangeringar	-722	-564
<b>Vid årets slut</b>	<b>12 829</b>	<b>12 623</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 046	-8 409
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	304	564
-Årets avskrivning	-1 156	-1 201
<b>Vid årets slut</b>	<b>-9 898</b>	<b>-9 046</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 931</b>	<b>3 577</b>



## Not 18 Konstverk

	2025-12-31	2024-12-31
<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 19 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	6 543	9 668
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	-50 449	-52 567
Omklassificeringar till resultaträkning	-	-2 669
Investeringar	52 232	52 111
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 326</b>	<b>6 543</b>

## Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	41	41
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>41</b>	<b>41</b>

## Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	3 707	3 200
Upplupna intäkter	669	560
	<b>4 376</b>	<b>3 760</b>

## Not 22 Disposition av vinst eller förlust

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

	2025-12-31
Balanserad vinst	222 445
Årets resultat	7 359
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>229 804</b>



## Not 23 Uppskjuten skatt

2025-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	-53 596	-53 596
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>-</b>	<b>-53 596</b>	<b>-53 596</b>

Uppskjuten skattefordran avser skattemässigt underskottsavdrag

2024-12-31

*Väsentliga temporära skillnader*

Uppskjuten skattefordran/skuld	-	-52 692	-52 692
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>-</b>	<b>-52 692</b>	<b>-52 692</b>

## Temporär skillnad

2025-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Byggnader och mark	1 515 178	1 255 002	260 176
	<b>1 515 178</b>	<b>1 255 002</b>	<b>260 176</b>

2024-12-31

*Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld*

Byggnader och mark	1 523 820	1 268 034	255 786
	<b>1 523 820</b>	<b>1 268 034</b>	<b>255 786</b>

## Not 24 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder som förfaller inom ett år från balansdagen*	241 804	220 613
Långfristiga skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år från balansdagen	682 820	824 408
Långfristiga skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	116 937	87 974
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 041 561</b>	<b>1 132 995</b>

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



## Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner inkl semester och sociala kostnader	4 638	4 629
Upplupna utgiftsräntor	1 467	1 270
Upplupna kostnader el, värme, vatten	271	254
Upplupna kostnader sophantering	416	1 004
Övriga upplupna kostnader	4 740	2 677
Förutbetalda hyresintäkter	14 069	17 220
	<u>25 601</u>	<u>27 054</u>

## Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>-</u>	<u>-</u>
	-	-
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Borgensåtagande till Fastigo	<u>514</u>	<u>511</u>
	514	511
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u><b>514</b></u>	<u><b>511</b></u>

## Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut att rapportera om.

## Not 28 Koncernuppgifter

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



## Underskrifter

Årsredovisningen har beslutats 2026-02-24

Karlshamn, enligt förteckning digitala underskrifter.

Magnus Olsson  
Styrelseordförande

Kristina Söderling  
Verkställande direktör

Bo Eloff  
Britt Jämstorp  
Per-Ivar Johnsson  
Lisiana Nurhadi  
Stefan Nilsson

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

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt förteckning digitala underskrifter.

Ernst & Young AB  
Anders Håkansson  
*Auktoriserad revisor*

Det här dokumentet är elektroniskt undertecknat av nedan parter.

Signed by: PER ÅKE MAGNUS OLSSON  
Date: 2026-02-26 18:13:08  
BankID refno: 019c9af0-60a9-7190-ad76-249c60d67e2c



Ordförande: Magnus Olsson

Signed by: MONICA KARLSSON  
Date: 2026-02-27 10:27:30  
BankID refno: 019c9e6c-892e-7d33-ab28-39649bee16bd



Ledamot: Monica Karlsson

Signed by: SVEN-ÅKE SVENSSON  
Date: 2026-02-27 13:12:51  
BankID refno: 019c9f03-e360-7f1e-abcb-f4459e2cac70



Styrelseledamot: Sven-Åke Svensson

Signed by: PER-IVAR ROGER JOHANSSON  
Date: 2026-02-26 16:22:27  
BankID refno: 019c9a8b-1dcf-745e-8339-86241979fa03



Ledamot: Per-Ivar Johansson

Signed by: Inga Ulrika Berggren  
Date: 2026-03-03 10:08:15  
BankID refno: 019cb2f4-047f-70e4-b67e-720bee60edba



Styrelseledamot: Ulrika Berggren

Signed by: MARTIN STRANDBERG  
Date: 2026-02-26 15:46:42  
BankID refno: 019c9a6a-6c54-7246-a0b5-18054c1a5110



Styrelseledamot: Martin Strandberg

Signed by: STEFAN NILSSON  
Date: 2026-02-26 16:15:11  
BankID refno: 019c9a84-8032-7489-87da-61a17901da02



Ledamot: Stefan Nilsson

Signed by: BRITT JÄMSTORP  
Date: 2026-02-27 10:24:43  
BankID refno: 019c9e69-e636-74aa-ab92-1217825f9e42



Styrelseledamot: Britt Jämstorp

Signed by: ANDERS HÅKANSSON  
Date: 2026-02-27 14:46:01  
BankID refno: 019c9f59-43c1-72f8-bbd5-c15b05b96738



Auktoriserad revisor: Anders Håkansson

Signed by: OLLE ERIK CHRISTER GILLBERG  
Date: 2026-02-26 22:41:22  
BankID refno: 019c9be5-e0b8-7ebb-a484-5b8b2afd18d0



Ledamot: Olle Gillberg

Signed by: EVA KRISTINA CECILIA SÖDERLING  
Date: 2026-02-26 15:44:47  
BankID refno: 019c9a68-a966-752a-8ac3-82c4c688df3d



VD: Kristina Söderling

Signed by: LISIANA NURHADI  
Date: 2026-02-27 18:59:13  
BankID refno: 019ca041-08ac-7899-8f68-b8cad6bb52bc



Styrelseledamot: Lisiana Nurhadi

Signed by: BO ELOFF  
Date: 2026-02-26 15:45:15  
BankID refno: 019c9a69-07d4-71e7-9738-8051fdc1a10e



Styrelseledamot: Bo Eloff



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Karlshamnsbostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Karlshamnshemstaden Aktieförbund för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Karlshamnshemstaden Aktieförbund enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisioner av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktieförbudslagen.

Karlskrona den 27 februari 2026

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i Karlshamnsbostäder AB, Org.nr. 556526-8355

## Granskningsrapport för år 2025

Undertecknad, Per-Ola Johansson, av kommunfullmäktige i Karlshamns kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat bolagets verksamhet.

Styrelsen och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorn ansvarar för att granska verksamheten och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet, utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktningen och omfattningen som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövningen.

Jag uppfattar att ägarstyrningen av dotterbolaget Karlshamnsbostäder AB har fortsatt att utvecklas. Ett tydligt fokus på affärsmässighet implementeras allt mer till gagn för en fortsatt stark utveckling av bolagets verksamhet. Detta är särskilt viktigt då bolaget står inför förändringar i närtid då delar av fastighetsbeståndet är till försäljning.

Min bedömning är att bolaget har en god insikt i förutsättningarna och att de arbetar med att förvalta bolagets fastighetsbestånd på en relevant nivå.

Bolaget har vidare ett tydligt fokus i affären på såväl ekologisk som social hållbarhet.

Resultatet i Karlshamnsbostäder AB är positivt med 36 miljoner i vinst.

Jag bedömer att Karlshamnsbostäder AB verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bolaget har en god intern styrning och kontroll.

Karlshamn 2026-04-13

Per-Ola Johansson

Lekmannarevisor.



# INTRANOTE signing

Signaturer i detta dokument är juridiskt bindande.  
Dokumentet är undertecknat med IntraNote Signing.  
Undertecknarnas identitet har registrerats och de är listade nedan.

Med min signatur bekräftar jag innehållet och datumen i detta dokument

## Per-Ola Johansson

ID: 2e011992-df51-c866-cce6-ae89ec582fa9

Datum: 2026-04-15 09:31 (UTC)



Detta dokument är undertecknat med IntraNote Signing. Underskriften bevisar att dokumentet har blivit säkrat och validerat med originaldokumentets matematiska hashvärde.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd 3:e part.

Alla kryptografiska signaturbevis är bifogade denna PDF ifall den skulle bli validerad i framtiden.