

Årsredovisning  
**2022**



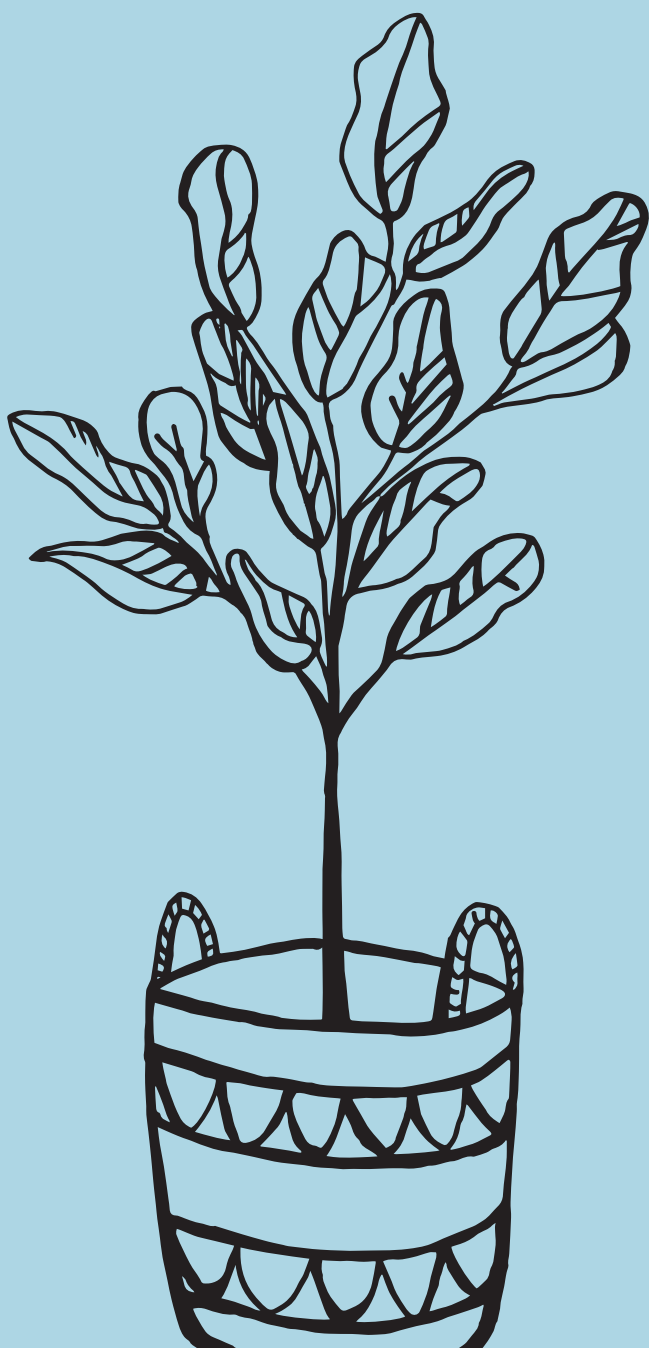


# Innehåll

- 4 Året i korthet
- 5 KKB i siffror
- 6 VD: Stabilt KKB i en omtumlande tid
- 8 Bra läge för Skånes bästa boendekommun
- 10 Bostäder för livets alla faser
- 12 Lokal samhällsbyggare i stort och smått
- 14 Ny affärsplan för 2023–2026
- 15 Affärsmodell i tre delar
- 16 Förvaltning med hjärta och hjärna
- 17 Projektutveckling för framtidens behov
- 18 Transaktioner med långsiktigt perspektiv
- 20 Fastighetsområde Furulund
- 22 Fastighetsområde Kävlinge
- 24 Fastighetsområde Löddeköpinge
- 26 Ett målinriktat hållbarhetsarbete
- 28 Goda kulturen blir nytt varumärke

## Årsredovisning 2022

- 31 Förvaltningsberättelse
- 34 Eget resultat
- 35 Resultaträkning
- 36 Balansräkning
- 37 Kassaflödesanalys
- 38 Noter
- 49 Revisionsberättelse
- 52 Ordförande har ordet
- 53 Granskningsrapport
- 54 Styrelse
- 55 Ledningsgrupp
- 56 Fastighetsinnehav



# Året i korthet

Skönadals förskola  
invigdes i oktober.

*Läs mer på sidan 17.*



**KKB tilldelades  
Den vita älgen.**

Sveriges Allmännyttas digitaliseringspris, Den vita älgen (kategorin Ledning), gick 2022 till KKB.

I motiveringen stod bland annat att ledningsgruppen omsätter strategi till handling i små steg utifrån en överenskommen färdplan och strategi som inte tynger ner.



En ny affärsplan  
och nya styrdokument  
togs fram.

*Läs mer på sidan 14.*



**KKB är fortsatt  
certifierat som ett  
Great Place To Work.**

*Läs mer på  
sidan 28.*



**Framtidsdagarna  
för KKB:s medarbetare  
blev återigen en succé.**

*Läs mer på sidan 28.*



# KKB i siffror

KKB Fastigheter AB är ett kommunägt fastighetsbolag med verksamhet i Kävlinge kommun. Bolaget är verksamt inom tre områden: *Bostäder (hyresrätter), lokaler och samhällsnyttiga fastigheter.*

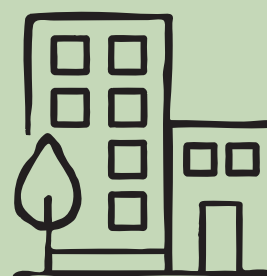
De samhällsnyttiga fastigheterna – främst förskolor och skolor – ägs av systerbolaget KKL Fastigheter AB. Flest medarbetare finns i den kundnära verksamheten ute i bostadsområdena eller i de samhällsnyttiga fastigheterna. På huvudkontoret finns funktioner för bland annat projektutveckling, administration och kundservice.

## 227 500 kkr

Nettoomsättning

## 28,2 Mkr

Resultat



## 2 280

hyresrätter  
(vid årets slut)




Grundat

## 1973

## 43

antal medarbetare  
31 dec 2022

A middle-aged man with short, light-colored hair and glasses is smiling slightly. He is wearing a dark blue suit jacket over a light blue button-down shirt. He is standing in a bright, modern office environment with large windows in the background. The lighting is soft and natural, coming from the windows. The overall tone is professional and positive.

*"Vår förmåga att ge bästa möjliga service till våra kunder kommer inifrån. Medarbetare som är trygga och känner sig sedda, fattar bättre beslut och levererar bättre service och resultat."*

## Stabilt KKB i en omtumlande tid

Trots en omvärld i snabb förändring stod vi fast vid vår plan och fortsatte att erbjuda bostäder och lokaler av god kvalitet. KKB har en viktig roll i byggandet av framtidens Kävlinge kommun, men under 2023 fokuserar vi främst på det vi redan har.

Det blev ett intensivt och på många sätt omtumlande 2022. Rysslands vettlösa anfall mot Ukraina har fått återverkningar ända till lilla KKB i Kävlinge. De konsekvenser vi märker av kan aldrig ställas mot det mänskliga lidande som vi ser i Ukraina, men vi har ändå tvingats till en rad åtgärder under året som en direkt konsekvens av kriget.

Det handlar framför allt om de skenande priserna på el och gas som kommer att få stora konsekvenser för KKB under 2023. Vid årsskiftet gick vårt tidigare prisavtal ut och vi ser nu dramatiska prisökningar. Vi värmer samtliga fastigheter med biogas och ser hur priset ökar med ca 300 procent mot tidigare. KKB har mycket starka finanser och kommer att hantera det nya läget, men vi riskerar att under 2023 få en kraftigt negativ påverkan på resultatet.

### Ny affärsplan för 2023–2026

De stora omvärldsförändringarna sammanföll med att vi tog fram en ny affärsplan under året. Det har varit ett omfattande arbete där vi involverat ägare, styrelse och våra medarbetare. I planen identifierar vi fyra utvecklingsområden som prioriterade under de kommande åren: Hållbarhet (ekonomisk, social, miljömässig), Kultur och struktur, Digitalisering och kunderbjudande samt Varumärke, kommunikation och marknadsföring. Den nya affärsplanen blir vår karta i en värld som förändras snabbt.

### Fokus på befintligt bestånd

Stigande räntor och rejält höjda priser på byggmaterial gör att det för närvarande inte är attraktivt att bygga nytt. Vi kommer inte att inleda några fler nyproduktionsprojekt så länge kostnadsläget är på den här nivån. Undantaget är Exporten 54 där vi räknar med byggstart i höst. I stället lägger vi fokus på att underhålla och renovera de fastigheter vi redan har. Många av våra fastigheter är äldre och vi har identifierat behov av renoveringar i flera av våra områden,

bland annat Jakobsgatan i Kävlinge, Roteringen i Löddeköpinge och Trädgårdsgatan i Furulund.

Under pandemin valde vi att försöka hålla "business as usual" när det gällde löpande underhåll och det gör att vi är i ett bättre läge nu än många av våra konkurrenter som byggt upp underhållsskulder under pandemin. Vi kunde arbeta vidare tack vare våra kreativa medarbetare och våra hyresgäster som hjälpte oss att komma till i bostäder samtidigt som vi kunde följa de restriktioner som rådde. Våra medarbetare ute i områdena har en kundnöjdhet vad avser bemötande mellan 95–100% vilket är helt otroliga siffror.

### Förstärker trygghetsarbetet

Jag ser dock i vår kundundersökning att vi fortfarande inte nått dit vi vill i flera kategorier, där vi ligger lägre än branschsnittet. Det är jag så klart inte nöjd med och vi fortsätter under 2023 med att förstärka vårt trygghetskapande arbete och vår egen informationsgivning. Det är två punkter där våra kunder tycker att vi kan bli bättre. Däremot är jag stolt över vår fantastiska utveckling på localsidan där kunderna är så mycket nöjdare i dag jämfört med ett år sedan att vi blev en av tre finalister i priset Kundkristallen. Den här gången vann vi inte, men att tillhöra topp tre i landet är inte fy skam.

### Fokuserat hållbarhetsarbete

Vi fortsätter våra ansträngningar inom hållbarhetsområdet och har under året bland annat anställt en bosocial utvecklare för att få en ännu närmare kontakt med hyresgästerna. Vi fortsätter med våra trygghetsvandringar tillsammans med polis och kommun och vi låter våra hyresgäster vara med och bestämma i samband med renoveringar. Bland annat lyssnade vi på önskemål från våra yngre hyresgäster och såg till att de nya lekplatserna på Korsbacka fick gungor som inte var med i den ursprungliga planen.

På energisidan har vi gjort en noggrann genomgång av våra fastigheter för att hitta energitjuvar och vi utreder hur vi kan byta ut befintlig utrustning eller belysning för att spara ännu mer energi. Under 2023 färdigställer vi det nya kommunhuset, Tolvåkersområdet och Harjagersbadet och ersätter då äldre byggnader med toppmoderna lokaler. Vi lämnade över Skönadals förskola till kommunen under året som gick och barn och pedagoger har fått en fantastisk miljö för lärande och lek.

### Öka kundernas trivsel

Vår medarbetarundersökning visar att vi är på helt rätt väg med vårt interna kulturarbete. Vi är certifierade av Great Place To Work och på frågan "Allt sammantaget är detta en mycket bra arbetsplats" fick vi 89%, en ökning med osannolika 17 procentenheter sedan året innan. Vår förmåga att ge bästa möjliga service till våra kunder kommer inifrån. Medarbetare som är trygga och känner sig sedda fattar bättre beslut och levererar bättre service och resultat.

För oss blir 2023 ett år då vi fokuserar lite mer på nuet och lite mindre på framtiden. Visst ska vi fortsätta att ha blicken mot horisonten och bidra till Kävlinges långsiktiga utveckling genom nya bostäder och samhällsfastigheter, men vi får aldrig glömma det vi har. Hos oss bor tusentals människor och vi ska se till att de trivs och har det bra och att det finns ett utbud av lokaler och butiker som hjälper dem att ha ett utvecklande liv.

Jag vill avsluta med att tacka alla medarbetare för era insatser under ett intensivt men spännande 2022. Vi har visat tillsammans att KKB står rustat att möta snabba förändringar i omvärlden utan att tappa fokus på att göra Kävlinge till en ännu tryggare och trivsammare kommun.

**Mikael Strand**

Vd

# Bra läge för Skånes bästa boendekommun

Kävlinge har ett nästan perfekt läge mitt i en av Sveriges expanderande storstadsregioner. Med snabb och hållbar kollektivtrafik går det enkelt att ta sig till Malmö, Lund eller Helsingborg. Samtidigt är å, hav och natur alltid nära i en lugn och avkopplande miljö. Kävlings kommun ambition är att vara Skånes bästa boendekommun och förutsättningarna finns i form av goda kommunikationer, vacker miljö och god kommunal service.





KKB är den i särklass största aktören på Kävlings bostadsmarknad. En liten marknad som Kävlunge gynnas av att flera olika aktörer konkurrerar om hyresgästerna och därför välkomnar vi konkurrens.



### Stor tillväxt väntas

Enligt kommunens översiktsplan beräknas Kävlunge ha 45 000 invånare 2040 och antalet arbetstillfällen har vuxit med över 3 000 jämfört med i dag. Planen ger utrymme för nyproduktion av nästan 10 000 nya bostäder som kan växa fram i hållbara lägen. Om kommunen växer i denna takt kommer också behovet av skolor, förskolor, idrottshallar och andra samhällsfastigheter att öka.

KKB är den största aktören på Kävlings bostadsmarknad, men många privata aktörer finns och under de senaste åren har dessa blivit fler genom utvecklingen av Stationsstaden i centrala Kävlunge. Kommunen och invånarna gynnas av att många olika aktörer gemensamt arbetar med att utveckla Kävlunge med omnejd och stärka attraktionskraften ytterligare.

### Attraktivt med lugn miljö

Med tågstationer i Kävlunge och Furulund är pendlingstiden för att ta sig till centrala Malmö eller Lund så kort att den till och med kan mäta sig med tiden det tar att pendla till respektive stadskärna från de båda städernas ytterområden. Det gör att Kävlunge som kommun blivit ännu mer attraktivt för den som vill bo i lugn miljö men ha nära till en större stad.

Kävlunge kommun har goda barnomsorgs- och utbildningsmöjligheter, en stark gemenskap och ett rikt föreningsliv inom till exempel fotboll, handboll och ridsport. Det finns ett brett serviceutbud med matbutiker, restauranger, bibliotek, vårdcentral och banker och KKB har en ledande roll i arbetet med att utveckla Kävlings stadskärna.

### Stor efterfrågan på hyresrätter

De stora ränteökningar som skett under 2022 väntas göra hyresrätten till en än mer attraktiv boendeform för personer som inte vill eller kan låna till sin bostad. Det finns i dag cirka 3 000 hyresrätter i flerbostadshus i Kävlunge, och KKB äger ungefär hälften av dessa. Precis som i de flesta andra kommuner i regionen är efterfrågan större än utbudet och allra störst är efterfrågan i områden med lägre hyror och låg omflyttning (till exempel Södervång i Löddeköpinge och Jakobsgatan i Kävlunge). Något större omflyttning syns i KKB:s nya fastighet i Stationsstaden, som dock har en högre hyresnivå än övriga beståndet på grund av sin höga standard och det mycket centrala läget. KKB har i likhet med övriga aktörer i kommunen inga svårigheter att hyra ut de bostäder som blir lediga.

### Aktörer på hyresmarknaden i Kävlunge, utifrån storlek (flerbostadshus)

Fastighetsägare	Antal bostäder	Marknadsandel
KKB	1 879	59%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden	407	13%
Brinova	81	2%
BP Fastigheter	67	2%
K-Fastigheter	65	2%
Trenum AB (50% Balder + 50% Tredje AP-fonden)	64	2%
Turion Fastighets AB	63	2%

# Bostäder för livets alla faser

Hos KKB bor människor i alla åldrar och i alla faser av livet. En del områden lockar till sig barnfamiljer medan andra uppskattas av de äldre. Det är en viktig uppgift för oss att medverka till att den som vill ska kunna bo och trivas i Kävlinge i hela sitt liv.



Varje år genomförs en kundundersökning i samarbete med AktivBo. Undersökningen är uppdelad i två delar, där serviceindex mäter kundernas upplevelse av vår service och produktindex mäter kundernas upplevelse av boendet och de gemensamma ytorna. Undersökningen är ett av våra viktigaste underlag inför beslut om framtida åtgärder.

För 2022 var målsättningen att serviceindex och produktindex skulle öka med två procentenheter vardera jämfört med 2021. Även om båda index steg uppnåddes inte målet. Serviceindex blev 79,6% (78,7) och produktindex 77,2% (76,9). Båda värdena ligger något under genomsnittet för branschen, vilket vi inte är nöjda med. Med olika handlingsplaner ska

vi förbättra hyresgästernas upplevelse av vår service. Exempel på förbättringsområden är städning och ordning i miljöhus, tvättstugor och källarutrymmen samt utökad och mer proaktiv information. Från och med 2023 kommer trygghetsfrågorna att få ökat fokus och vi kommer att särredovisa index för trygghet för att kunna mäta effekten av våra åtgärder.

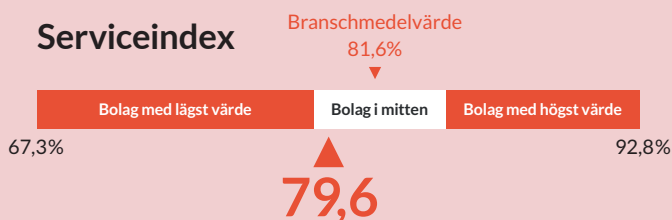
### Stor förbättring för lokaler

Samma undersökning görs också för våra samhällsnyttiga lokaler, som till exempel skolor och förskolor. För 2022 syntes en mycket positiv förändring där både serviceindex och produktindex ökade med över nio procentenheter vardera. Serviceindex hamnade på 84,7% (75,5) och produktindex på 78,9% (69,5).

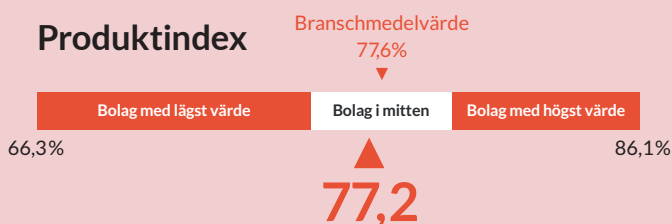


Ökningen var så kraftig att KKB nominerades till utmärkelsen Kundkristallen 2023 i kategorin Största lyft serviceindex – Lokaler. Bakom framgången ligger ett målmedvetet arbete från KKB:s sida för att skapa ändamålsenliga lokaler, där eventuella problem åtgärdas omgående för att inte störa verksamheten.

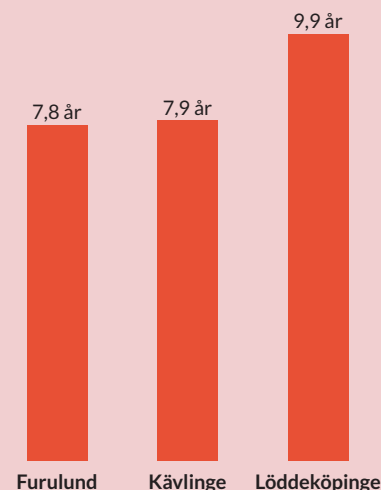
## Serviceindex



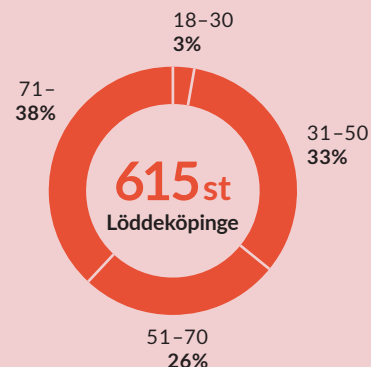
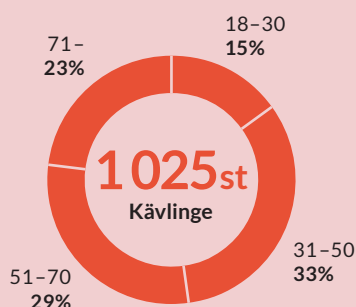
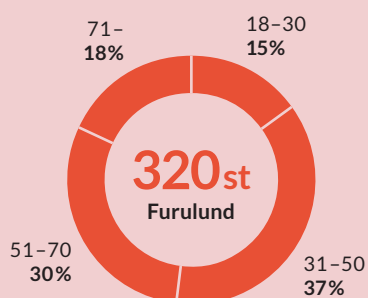
## Produktindex



## Genomsnittlig boendetid



## Andel hyresgäster per ålderskategori



# Lokal samhällsbyggare i stort och smått

När KKB kallas den lokala samhällsbyggaren i Kävlinge kommun är det lätt att tankarna går till nybyggnation och de allra största projekten. Men samhällsbygget sker till ännu större del i vardagen, där vi hjälper våra hyresgäster att trivas i sina hem eller bedriva verksamhet i sina lokaler. Genom en omsorgsfull förvaltning och löpande underhåll bidrar vi till att Kävlinge kommun blir en bra plats att bo och verka på.

”Kontakten med våra kunder är oerhört viktig oavsett om det handlar om privatpersoner, rektorn på en skola eller en näringsidkare. Det är genom en nära och öppen dialog som vi förstår vad som är viktigt för dem och hur vi kan göra deras vardag bättre”, säger Ulf Petersson, som är fastighetschef på KKB med ansvar för bostäder.

## Höga betyg för medarbetarna

Under 2022 ändrades arbetssättet inom förvaltningen så att fastighets-skötarna fick större möjligheter att själva fatta beslut, beställa underentreprenörer och ta ansvar för ekonomi. Det ger en snabbare handläggning av ärenden, men gör också att relationen med kunderna blir ännu starkare när besluten kan fattas snabbt.

”Våra medarbetare ute i områdena har 95–100 % kundnöjdhet vilket är helt otroliga siffror. De rör sig ute i våra områden och fastigheter hela dagarna och ser direkt vad som behöver åtgärdas. Vi vill vara så proaktiva som vi bara kan så att något som behöver fixas kanske inte ens hinner gå till felanmälan”, säger Ulf.

## Vill vässa informationen

Samma inställning gäller för de samhällsnyttiga fastigheterna. Skolor, badhus och andra lokaler sköts av



*”Våra medarbetare ute i områdena har 95–100 % kundnöjdhet vilket är helt otroliga siffror.”*

KKB:s fastighetschefer Maria Hofvander och Ulf Petersson.

medarbetare med lång erfarenhet och stor kunskap om varje fastighet.

”Vi vill bli ännu bättre på att informera våra kunder om vad som är på gång och hur de kommer att påverkas av olika arbeten. Minst en gång om året sitter vi ner med rektorer och andra verksamhetsansvariga och går igenom deras önskemål och vad vi kan göra bättre”, säger Maria Hofvander som är fastighetschef för samhällsnyttiga fastigheter.

Till sommaren 2023 tar hennes avdelning emot det nya kommunhuset och Harjagersbadet och ska då förutom att lära sig de nya fastigheterna också avveckla verksamheten i äldre lokaler. Både kommunhuset och det nya badhuset blir viktiga samlingsplatser för kommuninvånarna och att driften fungerar väl är ännu en del i KKB:s roll i det lokala samhällsbygget.

### Trygghetsfrågorna viktiga

Kundundersökningar visar att trygghetsfrågorna är det som KKB får sämst betyg för. Det förekommer stök på allmänna platser och vissa tycker att det är mörkt och obehagligt att röra sig i bostadsområdena på kvällar och nätter.

”Vi gör trygghetsvandringar tillsammans med polis och kommun där vi försöker hitta sätt att förbättra belysning, beskära buskar och göra andra fysiska förändringar. Från och

med 2023 gör vi även det på skolorna. När det gäller störningar och konflikter mellan hyresgäster får vår nya bosociala utvecklare en viktig roll i att snabbt hantera dessa ärenden”, säger Maria och berättar att trygghetsfrågorna är prioriterade under det kommande året.

### Energibesparingar nödvändiga

De kraftigt stigande energipriserna under 2022 tvingade KKB att se över energianvändningen. En kartläggning gjordes av alla fastigheter och åtgärder sattes in där det gick. Det handlade bland annat om fläktar som inte behövde stå på dygnet runt samt belysning som inte behövde vara tänd hela tiden.

”Det är klart att vi får negativa synpunkter när vi sänker temperaturen i lägenheterna, men det är helt nödvändigt att vi sparar energi när omvärlden ser ut som den gör. Vi ligger fortfarande på en bra nivå, det var nog snarare så att vi låg lite väl högt förr”, säger Ulf och får medhåll av Maria.

”Vi har sänkt vattentemperaturen i badhusen och det kanske heller inte var så populärt, men ändå nödvändigt. Vi jobbar dagligen med att se till att våra fastigheter och lokaler är så energieffektiva som möjligt. Men vi ska också hitta en balans så att det inte påverkar våra kunder negativt”, säger Maria.

## Aktiv del i lokala initiativ

KKB deltar i en rad olika lokala initiativ som syftar till att utveckla Kävlings stadskärna och skapa Skånes bästa boendekommun. KFS (Kävlinge Furulund Samverkan) och BID för Kävlinge/Furulund bygger en bred samverkan mellan olika aktörer i kommunen. Det fastighetsägarnätverk som KKB tagit initiativ till syftar till att konkurrerande fastighetsägare kan samverka i gemensamma frågor som gynnar alla.



## Vision

Skånes bästa kommun att bo och leva i för en mångfald av människor.



## Affärsidé

Vi utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter för alla som vill bo, leva och arbeta i Kävlinge kommun.



## Kärnvärden

### Nytänkande

Vi utstrålar en positiv attityd. Där andra ser problem ser vi lösningar. Vi utmanar invanda tankar och provar nya saker.

### Tillsammans

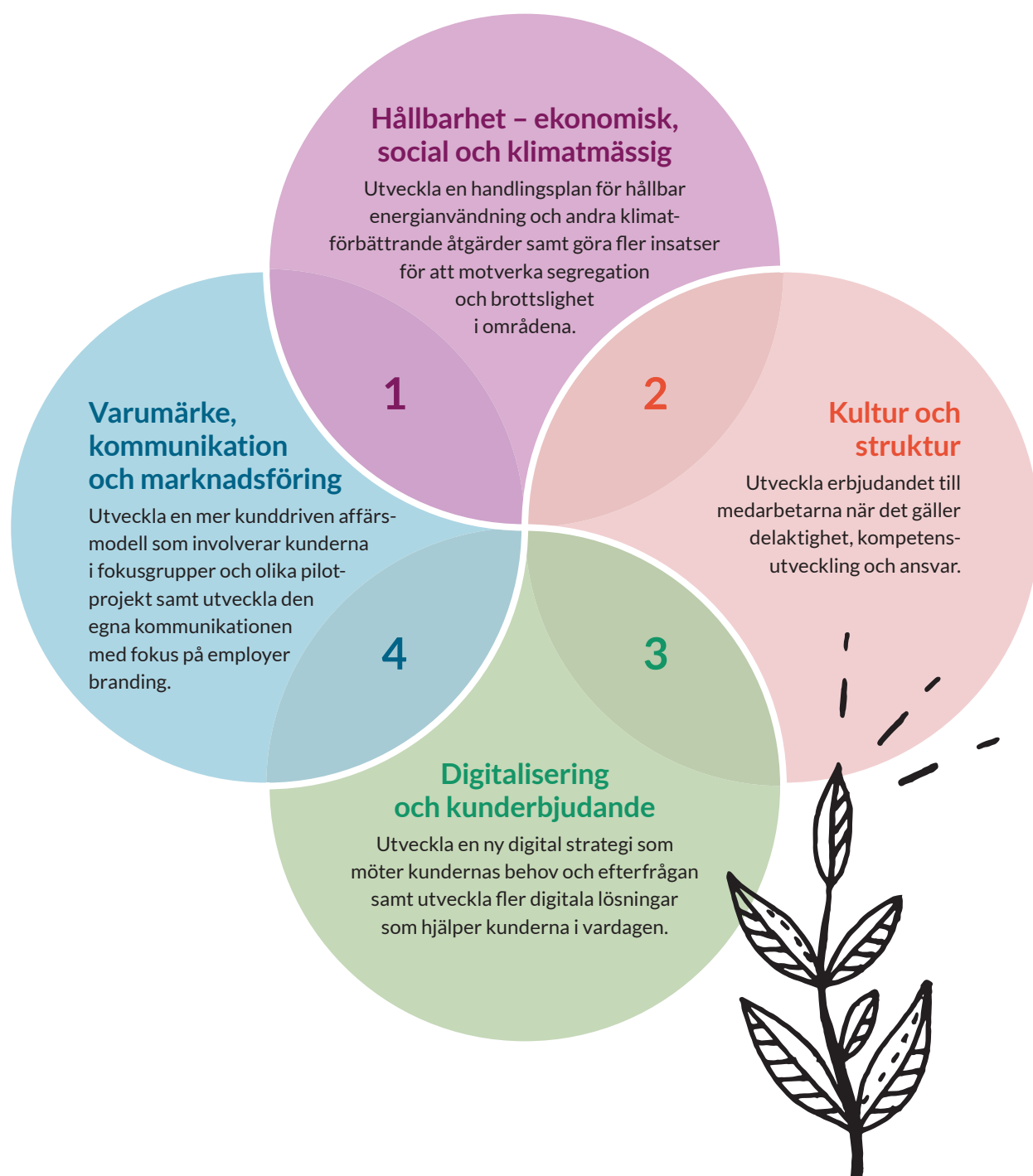
Vi arbetar tillsammans med kunder, samarbetspartners och kollegor och drar nytta av varandras erfarenheter, kompetens och bakgrund.

### Enkla

Vi är enkla att ha att göra med och bemöter alla människor på ett prestigelöst, okomplicerat och respektfullt sätt.

# Ny affärsplan för 2023-2026

Under 2022 togs en ny affärsplan fram under arbetsnamnet "Färdplan 2030". Samtliga medarbetare var involverade i processen som leddes av ledningsgruppen på uppdrag av styrelsen. Planen utmynnade i en strategi i fyra utvecklingsområden:



# Affärsmodell i tre delar

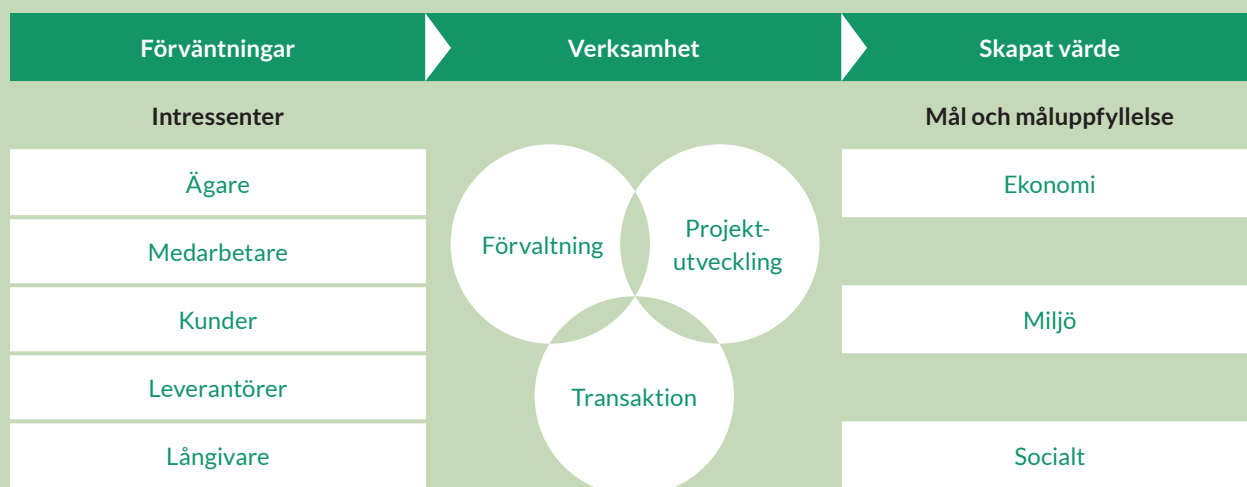
KKB:s uppdrag är skapa hållbara värden – för hyresgästerna, för kommunen och för samhället i stort. Detta mäts enligt ekonomiska, miljömässiga och sociala mål som tillsammans visar resultatet av de gemensamma ansträngningar som görs inom bolagets verksamhet. På så sätt vet vi hur väl vi lyckas i ambitionen att vara den lokala samhällsbyggaren.

För att förstå vad som skapar värden för våra intressenter krävs en ständig dialog med ägare, hyresgäster, medarbetare, leverantörer och långgivare. Detta sker genom personliga möten men också genom olika typer av interna och externa undersökningar samt omvärldsanalys.

Tillsammans med kunder, samarbetspartners och kollegor drar vi nytta av varandras erfarenhet, perspektiv, kompetens och bakgrund.

Baserat på målformuleringarna driver vi vår verksamhet inom tre olika områden – förvaltning, projektutveckling och transaktioner. Huvuddelen av vår verksamhet handlar om att

förvalta och underhålla vårt befintliga bestånd av bostäder, lokaler och samhällsfastigheter. Vi utvecklar nya projekt för att bygga framtidens Kävlinge och vi genomför transaktioner för att vårt bestånd hela tiden ska kunna erbjuda ett varierat och attraktivt utbud av olika bostäder och lokaler.



## Nya ägardirektiv för KKB

I april 2022 fick KKB nya styrdokument antagna av kommunstyrelsen i Kävlinge kommun. Detta omfattar bolagsordning, ägardirektiv samt ett övergripande dokument om bolags- och ägarstyrning. Ägardirektivet formulerar KKB:s ansvar enligt följande:

- Balansera bostadsmarknaden, till exempel genom att anpassa nyproduktion och befintligt fastighetsbestånd, utifrån marknadens efterfrågan och behov

- Erbjuda en variation av bostäder av god kvalitet som möter invånarnas behov avseende exempelvis storlek och standard, upplåtelseform och serviceinnehåll
- Utveckla kommunens olika delar tillsammans med andra intressenter
- Medverka, i förhållande till sin marknadsandel av hyreslägenheter, till anskaffning av bostäder för särskilda behov
- Utföra de uppdrag som ägaren tilldelar bolaget

KKB:s uppdrag är att medverka till att Kävlinge är en långsiktigt hållbar och attraktiv kommun att leva och bo i för en mångfald av människor. KKB ska ta ett aktivt samhällsansvar med fokus på långsiktig utveckling av kommunens attraktivitet. Dessutom ska KKB stödja förutsättningarna för att driva och starta företag och ha en god dialog med sina kunder och med Kävlinge kommuns medborgare.

# Förvaltning med hjärta och hjärna

Förvaltningen är hjärtat i KKB:s verksamhet. Totalt arbetar 17 medarbetare med att sköta fastigheter, allmänna utrymmen och grönytor och ge hyresgästerna en snabb och nära service. För att finnas nära tillhands har vi områdeskontor på tre platser: Kävlinge, Furulund och Löddeköpinge.

Felanmälningar och andra ärenden hanteras av vår kundservice via telefon, e-post och besök. Målet är att så många ärenden som möjligt ska anmälas av hyresgästen själv, via Mina sidor, eftersom det ger snabbast och enklast handläggning för båda parter. När en felanmälan registreras skickas den digitalt till förvaltningsorganisationen, där alla medarbetare har smartphones för snabb och smidig hantering.

## Digitalisering av verksamheten

KKB gör stora satsningar på digitalisering av verksamheten för att förbättra kundupplevelsen. Vi har många äldre hyresgäster och gör varsamma förändringar så att dessa inte bidrar till ett digitalt utanförskap. Installationen av fiber i samtliga bostäder under de senaste åren är en del i arbetet med att ge alla möjlighet till digital kommunikation.

Uthyrning av lediga lägenheter sker sedan 2021 via den regionala bostadsförmedlingen Boplats Syd, vilket har gett KKB en markant minskning av egen administration. Detta minskar också risken för fusk i samband med ansökningar, eftersom Boplats Syd sköter kontroll av inkomstuppgifter och annan dokumentation från de bostadssökande.

## Fler spontana kontakter

Under 2022 återgick förvaltningsverksamheten till ett normalläge efter att under de två föregående åren påverkats av de utmaningar som social distansering och restriktioner innebär i kontakten med hyresgästerna. Det är ofta i de spontana mötena med hyresgäster som våra medarbetare får information om saker som inte fungerar. Denna kontakt saknades under pandemin vilket kan ha haft en negativ påverkan på hyresgästernas upplevelse av vår service.







På Tolvåkersområdet byggs ny skola F-9 samt två idrottshallar.

## Projektutveckling för framtidens behov

KKB har som kommunalt bostadsbolag ett särskilt uppdrag att gå före och bidra till att Kävlinge får fler levande bostadsområden och en attraktiv stadskärna. Vi samarbetar med både privata och kommunala aktörer för att nå visionen om att Kävlinge ska vara Skånes bästa boendekommun.

De stora omvärldsförändringarna under 2022 gör att vi under 2023 är försiktiga med att starta nya utvecklingsprojekt. Vårt fokus blir i stället att driva de pågående projekten med bibehållen lönsamhet samt forma vår organisation så att vi är redo när prisbilden är en annan. Med stigande byggkostnader och ökande ränta är det inte försvarbart som kommunal aktör att ta den risk som stora nyproduktionsprojekt innebär.

Under året överlämnades projektet Skönadals förskola till Kävlinge kommun, som i en fantastisk miljö fått nya lokaler som möter både pedagogiska behov och dagens miljökrav. Det stora projektet att bygga Kävlinges nya samlingspunkt, Harjagersbadet, har drivits så effektivt att det kan lämnas över flera månader före plan. Tolvåkersområdet lämnas över före sommaren 2023 och möjliggör skolverksamhet i en ny, trygg och välkom-

nande miljö. Det nya kommunhuset i Kävlinge har försenats på grund av två konkurser bland underentreprenörer men beräknas stå färdigt i september 2023.

Dessa fyra projekt innefattar investeringar om totalt 1,2 miljarder kronor, vilket är ett stort åtagande för en liten kommun som Kävlinge. Att KKB med systerbolaget KKL kunnat driva dessa stora projekt parallellt är ett kvitto på medarbetarnas kompetens och förmåga.

Förtätningen av kvarteret Sten blir ett lyft för centrala Kävlinge.

I kvarteret Sten, som bland annat inrymmer KKB:s huvudkontor, planeras en förtätning för att göra Kävlinges centrum mer attraktivt. Projektet omfattar påbyggnad på befintliga huskroppar samt nybyggnad på en parkeringsplats.

Arbetet med att utveckla Stationsstaden fortsätter, bland annat genom Exporten 54 som blir KKB:s nästa fastighet i området.



# Transaktioner med långsiktigt perspektiv

KKB har en viktig roll i arbetet med att utveckla Kävlings kommun för framtiden. Det handlar om att bygga nya hus och bostadsområden, men också om att se till att det finns god tillgång till lokaler för samhällsservice i en ständigt växande kommun. Processen från avsiktsförklaring om markköp till inflyttning kan ta upp emot 10 år och vi utvärderar därför ständigt vårt närområde för att se var framtidens bostäder ska byggas.



Harjagersbadet står klart sommaren 2023.



Nya Skönadalsskolan ligger i vacker natur.



Exporten 54 blir ett landmärke i Stationsstaden.

## KKB Fastigheter

KKB Fastigheter sålde under 2022 två fastigheter. I juni såldes bostadsbyggrätten Kröset 16 i Furulund till privata investerare som kommer att uppföra bostadsrätter eller ägarlägenheter. Byggrätten såldes för 10,1 Mkr, motsvarande ca 3.200 kr per kvm BTA. I oktober såldes fastigheten Kävlinge Henkelstorp 3:28 (mark) till systerbolaget KKL Fastigheter för att i framtiden bli en del av Skönadalsskolan/förskola. Köpeskillingen uppgick till 2,8 Mkr. Inga förvärv gjordes under 2022.

## KKL Fastigheter

KKL Fastigheter förvärvade under året två fastigheter utöver tidigare nämnda från KKB. Rinnebacksskolan som köptes av Kävlinge kommun den 1 januari för totalt 79,0 Mkr. Efter lantmäteriförrättning ligger skolbyggnaderna på Kävlinge Stora Harrie 29:63 som ägs av KKL. Efter avslutad lantmäteriförrättning förvärvades även fastigheten Kävlinge Rangeringen 1 för ett överenskommet fastighetsvärde om 12,1 Mkr från Kävlinge kommun. Förvärvet gjordes med fastigheten paketerad i ett bolag. Aktieöverlåtelsen gjordes den 1 april. På fastigheten uppförs det nya Harjagersbadet.



# Fastighets- område Furulund

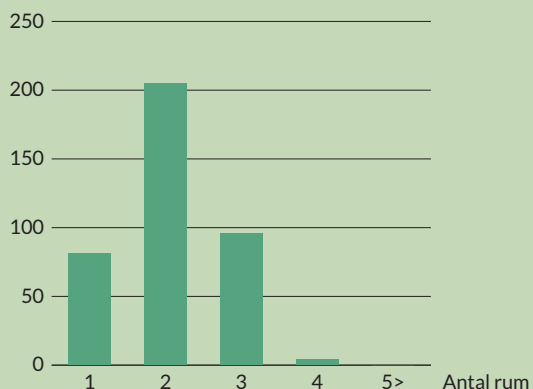
Någon kilometer utanför Kävlinge tätort ligger Furulund som i slutet av 2020 fick en egen pågatågsstation. Trots det lantliga läget går det att pendla till Lund och Malmö på bara 10–20 minuter.

KKB äger ca 380 bostäder i Furulund.

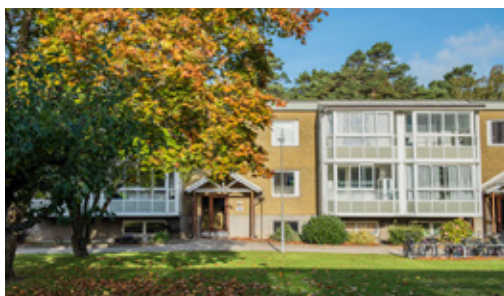
## Viktiga händelser i området

- Installation av M-bus splitter.
- Flytt av kapacitetsnät.
- Styr innetemperatur samtliga webport anläggningar.
- Energikartläggning.

## Fördelning av lägenheter



Trädgårdsgatan 4  
Installerat robot-  
gräsklippare



# Fastighets- område Kävlinge

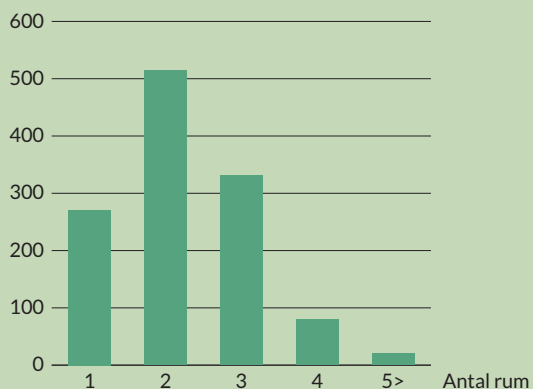
Kävlinge tätort är det område där KKB har flest bostäder och lokaler. I Stationsstaden, Mårtensstaden och Åstaden pågår projektutveckling för att ytterligare öka Kävlings attraktionskraft.

I Kävlinge tätort äger KKB ca 1 200 bostäder och planerar för ytterligare ca 250.

## Viktiga händelser i området

- Installation av M-bus splitter.
- Flytt av kapacitetsnät.
- Styr innetemperatur samtliga webport anläggningar.
- Energikartläggning.

## Fördelning av lägenheter





# Fastighets- område Löddeköpinge

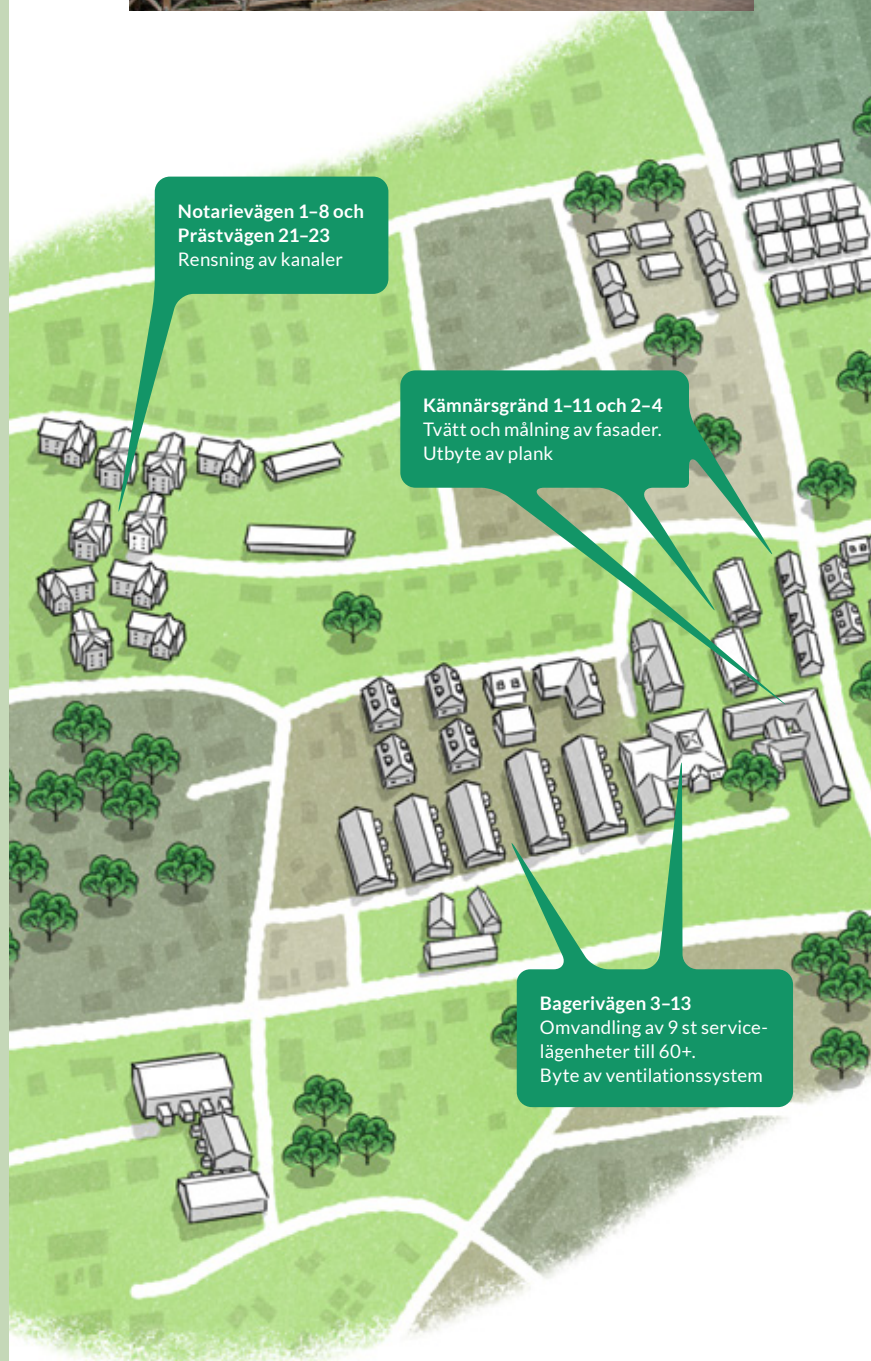
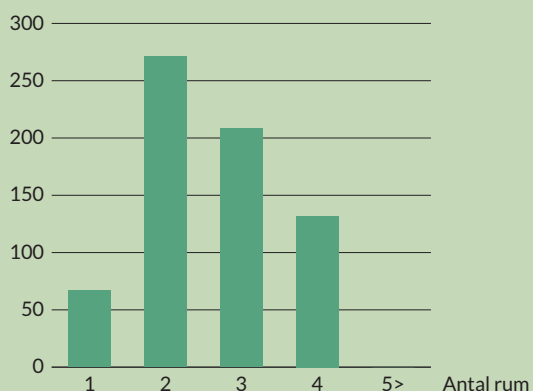
Löddeköpinge och Hofterup har närhet till kommunikationer och service på en nivå som få andra orter av samma storlek. KKB:s utbud omfattar lägenheter, radhus och parhus.

I dag äger KKB 678 bostäder i Löddeköpinge och Hofterup.

## Viktiga händelser i området

- Installation av M-bus splitter.
- Flytt av kapacitetsnät.
- Styr innetemperatur samtliga webport anläggningar.
- Energikartläggning.

## Fördelning av lägenheter







Södervångsvägen 3-33 och 35-111  
Nya miljöhus. Utbyte av fönster och fönsterdörrar i vissa lägenheter

Södervångsvägen 66-116  
Nya miljöhus. Utbyte av fönster och fönsterdörrar i vissa lägenheter

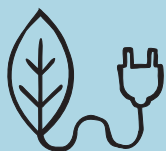


# Ett målinriktat hållbarhetsarbete

Hållbarhet är ett av de fyra prioriterade områdena i KKB:s affärsplan för 2023–2026. Vårt mål är en helt fossilfri verksamhet från 2030. I hållbarhetsarbetet läggs såväl ekonomiska som sociala och miljömässiga aspekter. Vårt arbete för miljömässig hållbarhet utgår från FN:s globala klimatmål. Av dessa har vi identifierat de sju där vi kan göra störst skillnad och där vår klimatpåverkan är störst.

Vi har tre fokusområden: *Energiförbrukning, vattenförbrukning samt direkta och indirekta utsläpp.*

Vårt hållbarhetsarbete är kopplat till Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling. Vi har identifierat de sju mål där vi har möjlighet att göra störst skillnad och där vår klimatpåverkan är störst.



## Sänkt energiförbrukning

har både klimatmässiga och ekonomiska fördelar. Vi har gjort en energikartläggning av alla våra fastigheter där vi har identifierat både omedelbara åtgärder och insatser som kan göras över tid. Det kan handla om stora projekt som att byta tak, isolering eller fönster, men också om enkla åtgärder som att minska gångtiden för fläktar eller byta ut äldre belysning mot LED. All uppvärmning kommer från förnybar biogas och all el från förnybara källor. Vi har installerat flera egna solcellsanläggningar och utvärderar hur vi kan använda tekniken i fler fastigheter.



## Hållbar vattenanvändning

handlar om att inte använda mer dricksvatten är nödvändigt. I samtliga lägenheter har vi installerat dynamiska strålsamlare i kök och badrum för att reducera vattenförbrukningen.



## Direkta och indirekta utsläpp

reducerar vi genom att se över hur vi reser och vilka transporter vi använder. Vi har investerat i flera elbilar och andra elektriska fordon. Vi bygger kvadratsmart och arbetar ständigt med att minska mängden material vi använder vid ny- eller ombyggnation. Vi försöker också att i allt större utsträckning använda förnybara råvaror och återvunnet eller återbrukat byggmaterial.

## Tre frågor om energi

Håkan Nilsson är KKB:s nya teknik- enhetschef med uppdrag att sätta ihop en grupp som ansvarar för frågor inom drift, energioptimering, miljö och myndighetskrav. I ansvaret ligger också planerat tekniskt underhåll. Det ger KKB en samlad överblick, bättre beslutsunderlag och högre effektivitet.

### Klimatfrågan tillsammans med stigande priser tvingar många aktörer att se över sin energiförbrukning. Hur arbetar KKB med frågan?

Vi har jobbat med de här frågorna i många år och moderniserat tekniken löpande. Det vi gör nu är att arbeta mer strukturerat där vi identifierar de fastigheter som förbrukar mest och kartlägger vilka åtgärder vi kan sätta in som gör stor skillnad. Energi- statistiken är viktig i det arbetet och vi har lagt ner ett stort arbete på att kvalitetssäkra datan vi samlar in. De flesta av våra fastigheter är uppkopplade så att vi kan göra energioptimering och identifiera felaktigheter på distans. Vi är också väldigt nyfikna på ny teknik och testar gärna själva att kombinera gaspannor och värmepumpar, att använda geoteknik och på sikt kanske även fjärrvärme. I två

fastigheter testar vi att styra värmen med hjälp av artificiell intelligens.

Vi samarbetar också nära med våra kunder och entreprenörer för att alla ska kunna bidra med sina perspektiv.

### Vilka var de viktigaste energibesparande åtgärderna som KKB gjorde under 2022?

Vi har alltid ett energitänk när vi gör underhåll eller bygger nytt. Vi moderniserar och byter ut teknik med dålig verkningsgrad. Under 2022 har vi lagt mycket tid på att optimera våra system. Det är väldigt tidskrävande men nödvändigt. På bostadssidan styr vi värmesystemen på inomhus- temperaturer och kan optimera värme- kurvorna på ett helt annat sätt än tidigare och det har bidragit stort till att vi lyckats sänka energin rejält. Att se över drifttider på ventilation mot verksamheterna är en lågt hängande frukt som gett resultat.

### Hur planerar ni att arbeta med energibesparingar under 2023?

Vi fortsätter att jobba strukturerat med energikartläggningar, uppkoppling av fastigheter, driftoptimering och utbyte av gammal teknik. Just nu håller vi på med att injustera värmesystemen i ett antal fastigheter för att



Håkan Nilsson, teknikenshetschef.

få jämna inomhus temperaturer vilket gör att vi kan optimera ytterligare och få ett bättre inomhusklimat. Vi planerar även för ett par solcellsanläggningar och utbyte av belysning. Dessutom ska vi få till ett par vattensparåtgärder under året. I och med att energi och teknik kommit högt upp på agendan är alla inom bolaget engagerade och kommer med idéer. Det är väldigt kul tycker jag.



## Allmännyttans klimatinitiativ

KKB deltar i Sverige Allmännyttas Klimatinitiativ där de allmännyttiga bostadsbolagen samverkar för att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål och aktivt erfarenhetsutbyte.

De två övergripande målen är:

- 1 En fossilfri allmännytta senast 2030.
- 2 30 procent lägre energiförbrukning till 2030 (räknat från 2007).

# Goda kulturen blir nytt varumärke

Medarbetare som trivs blir goda ambassadörer mot kunderna. Den goda och familjära kulturen i KKB får nu sätta sin prägel på bolagets marknadsföring under kommande år.

”Jag kommer senast från en betydligt större organisation och kände direkt att KKB är ett väldigt familjärt bolag. Det märks till exempel när vi äter lunch eller fikar ihop. Vi trivs med varandra och delar gärna med oss av våra erfarenheter”, säger Biljana Matic som är HR-koordinator och började på KKB i augusti 2022.

Hon får medhåll av Jessica Hansson, administrativ chef med fem år i bolaget.

”Den familjära stämningen är viktig för oss. Det är en utmaning att behålla vi-känslan när vi sitter utspridda på flera olika kontor och vi gör många insatser för att alla ska känna sig inkluderade”, säger Jessica.

## Nöjda medarbetare skapar värde

Ett exempel är Framtidsdagarna som samlar KKB:s alla medarbetare under två dagar varje år. De olika avdelningarna presenterar där senaste nytt från sina respektive områden. Dessutom deltar medarbetarna i olika typer av

*”Vi är helt övertygade om att nöjda medarbetare som känner sig delaktiga skapar ett mervärde för kunderna”*



workshops och diskussioner för att ge sin syn på hur verksamheten kan bli ännu bättre.

”Vi är helt övertygade om att nöjda medarbetare som känner sig delaktiga skapar ett mervärde för kunderna. Den som är trygg i sin roll och vet vad som händer i bolaget kan ge bättre service till våra kunder”, säger Biljana.

De senaste årens medarbetarundersökningar visar att KKB är på rätt väg. Varje år görs en undersökning med hjälp av Great Place To Work och resultatet 2022 var rejält positivt. Hela 89% av medarbetarna höll med om påståendet ”Allt sammantaget är detta en mycket bra arbetsplats”. Det var en ökning med 17 procentenheter jämfört med året före.

### Ökar attraktionskraften

”Det är klart att en sådan siffra hjälper oss att attrahera nya medarbetare. Det har varit brist på arbetskraft inom fastighet och bygg i flera år och konkurrensen om de bästa är stenhård. När vi då kan visa att medarbetarna trivs så bra på KKB ökar det vår attraktionskraft”, säger Jessica.

Den årliga undersökningen kompletteras med så kallade pulsmätningar varje vecka där medarbetarna får snabba frågor i sina mobiler inom ämnen som delaktighet, ledarskap och arbetssituation. Svaren hjälper företagsledningen att snabbt identifiera utmaningar eller få veta hur medarbetarna ställer sig i olika saksfrågor.

”Medarbetarna kan välja att vara anonyma om de vill lägga kommentarer till sina svar. Det är otroligt värdefullt att vi får snabba svar om stort och smått och inte är beroende av vår stora Trust Index-mätning som är en gång om året”, säger Biljana.

### Ny varumärkesplattform

För att spegla den goda företagskulturen gjordes under 2022 ett omfattande arbete med att identifiera

bolagets styrkor och värderingar och omforma detta till en ny varumärkesplattform. KKB får under 2023 ett delvist nytt utseende genom en ny grafisk profil och nya riktlinjer för hur bolaget uttrycker sig i sin kommunikation och marknadsföring.

”Vi vill att vår omvärld får en positiv bild av oss och allt vi gör för att bidra till att Kävlunge blir Skånes bästa boendekommun. Sedan handlar det så klart också om att bygga en intern stolthet, att våra medarbetare känner att vår fina kultur också syns utåt”, säger Eva Hansson som är marknads- och kommunikationschef.

Logotypen byts inte ut, men den grafiska profilen får en mjukare och mer familjär framtoning som lyfter fram bolagets omsorg om kunderna. En stor del av medarbetarna har tillsammans med styrelse och ägarrepresentanter deltagit i workshops och andra diskussioner för att ge underlag för den nya profilen.

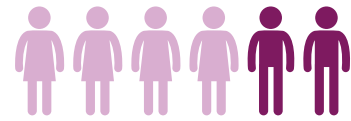
”KKB kan bli vassare på att lyfta fram Kävlunge som en riktigt bra bostadsort och spännande destination. Med vårt nya sätt att marknadsföra oss och Kävlunge kan vi fylla den rollen på ett bra sätt”, säger Eva.

### Medarbetarna ambassadörer

I slutet av 2023 ska alla medarbetare och kunder känna igen sig i det nya varumärket. Det sker internt genom workshops och andra aktiviteter för medarbetarna. Omvärlden kommer att märka förändringen genom nytt utseende på allt från hyresgästinformation till hur KKB:s fordon ser ut.

”Det här blir en väldigt positiv förändring för oss, men det är en sak vi inte får glömma: Hur vi uppfattas avgörs till största delen av hur våra medarbetare uppfattas ute i områdena. De får otroligt höga betyg i kundundersökningarna och de är verkligen våra bästa varumärkesambassadörer”, säger Eva.

## Könsfördelning



Ledningsgrupp



Styrelsens ledamöter

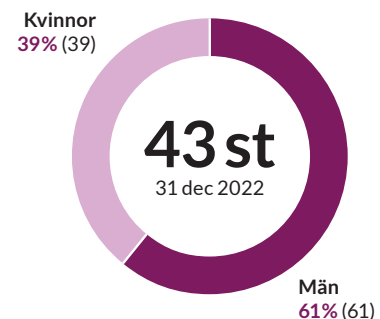
## Total genomsnittsålder (47)

# 50 år

## Personalomsättning (8,8)

# 12,0%

## Antal anställda (48)



# Årsredovisning 2022

Styrelsen och VD för KKB Fastigheter AB  
org nr 556186-6673 lämnar följande årsredovisning för  
räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022.

# Förvaltningsberättelse

## Allmänt om verksamheten

KKB Fastigheter AB är ett kommunägt allmännyttigt bostadsföretag och ska bidra till en fungerande bostadsmarknad inom Kävlinge kommun genom att förvärva, bebygga, förvalta, avyttra och ombilda fastigheter samt utveckla attraktiva bostäder och orter. Detta görs dels genom att öka antalet bostäder i Kävlinge kommun, men också genom att medverka till en trygg och levande stadsmiljö, en väl fungerande handel och en god infrastruktur.

Företaget som har sitt säte i Kävlinge äger för närvarande 67 (67) fastigheter. Den totala fastighetsytan uppgår per 2022-12-31 till ca 178 400 kvm (178 400), fördelat på bostäder ca 148 200 kvm (148 200) och 2 280 st lägenheter (2 280) och på större och mindre/enkla lokaler ca 30 200 kvm (30 200) och 241 st lokaler (241). Fastigheterna är försäkrade hos Protector med fullvärdesgaranti.

KKB Fastigheter är anslutet till Sveriges Allmännytta och Fastigo och är även medlem i Skånehem och HBV. Företagets samtliga 292 000 aktier ägs av Kävlinge kommunala holding AB (559053-5117) med säte i Kävlinge.

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (kkr).

## Utveckling av företagens verksamhet, resultat och ställning

### Intäkter och kostnader

KKB Fastigheters totala intäkter ökade med 13,5 Mkr och uppgick för år 2022 till 227,5 Mkr (214,1). Hyresintäkterna står för en ökning på 9,8 Mkr eller 5% medan övrig nettoomsättning minskade med 2,4 Mkr. Främsta orsaken till ökade hyresintäkter är att KKBs senaste nybygge Exporten 43 varit uthyrt under hela året och där det idag inte finns några lediga lägenheter om än att omsättningen är hög. Under året har KKB sålt två fastigheter och som resultat av detta finns en vinst vid avyttring av mark på 5,8 Mkr i övriga intäkter som under 2022 uppgår till 6,5 Mkr (0,4).

De totala fastighetskostnaderna i KKB uppgick för räkenskapsåret till 166,1 Mkr (154,0) vilket motsvarar 931 kr/kvm total uthyrbar yta (863). Den relativt stora ökningen avser bland annat ett omfattande arbete med energieffektivisering som gett ett mycket gott resultat.

Årets kostnader för reparation och underhåll uppgick till 41,5 Mkr (45,5) och motsvarar 233 kr/kvm (255). Kostnadsminskningen jämfört med föregående år beror främst på att några av årets underhållsprojekt har varit omfattande och betraktats som komponentutbyte enligt K3 redovisning och inte som kostnader i årets resultaträkning.

Årets driftnetto stannade på 94,2 Mkr (97,3) och det gav en överskottsgrad på 42,6% (45,4).

Inom de centrala administrationskostnaderna som uppgår till 26,8 Mkr (25,4) år 2022 finns ett belopp på 5,9 Mkr som avser så kallade "sunk costs". Kostnaderna avser ett nybyggnadsprojekt där stora omtag gjorts i efterhand för att erhålla bygglov och uppfylla myndighetskrav.

De totala kostnaderna för avskrivningar och utrangeringar har ökat till 39,2 Mkr (37,2). Det är de planenliga avskrivningarna på byggnader som har ökat med 1,7 Mkr till 33,9 Mkr (32,2) beroende på fastigheten Exporten 43 som togs i bruk först under slutet av förra året. Utrangeringskostnader som hänför sig till komponentutbyte i större underhållsprojekt uppgår till 4,7 Mkr (4,5).

KKBs finansiella kostnader uppgår för år 2022 till 6,8 Mkr (6,3). Ökningen på 0,5 Mkr beror på att de rådande ekonomiska omständigheterna i omvärlden gjort att räntenivåerna har ökat avsevärt.

Företagets resultat efter finansiella poster för 2022 blev 28,2 Mkr. Detta är i paritet med förra året (28,4) men även med företagets och ägarens förväntningar.

### Marknadsvärde

Marknadsvärdet på KKBs fastigheter uppgick vid årsskiftet 2022/2023 till ca 3 Mdkr (3,2), en minskning med 5,9% med anledning av stigande kostnader framåtriktat för energi samt ökade yilder. Det ger en belåningsgrad på marknadsvärdet på 23,5% (22,3).

### Investeringar

Under 2022 har KKB investerat 32,4 Mkr (165,2). Inga nybyggnadsprojekt har varit i full gång under året så den övervägande delen av investerade medel har lags på stora underhållsprojekt som t ex byte av tak och relining av ledningar.

### Försäljningar och förvärv

KKB Fastigheter har under räkenskapsåret avyttrat två fastigheter.

Den första affären gjordes i juni, med tillträde den 23 juni, då byggrätten på Kävlinge Krösenet 16 i Furulund såldes för 10,1 Mkr till privat investerare för uppförande av bostäder.

Den andra affären gjordes den 18 oktober då fastigheten Kävlinge Henkelstorp 3:28 (mark) såldes till systerbolaget KKL Fastigheter för att efter kommande lantmäteriförrättning bli en del av Skönadalsskolan/förskola. Köpeskillingen uppgick till 2,8 Mkr.

Inga förvärv har gjorts under 2022.

## Finans- och kapitalstrategi

Bolagets låneportfölj uppgick den 31 december 2022 till 714 Mkr (721) varav ca 564 Mkr mot kommunal borgen och ca 150 Mkr mot pantbrev. Lånen är fördelade på tre långgivare, Handelsbanken, SE Banken och Kommuninvest. Samtliga lån är upptagna i svensk valuta och några finansiella instrument används inte.

Varje procentenhets förändring av räntan på nuvarande skuld innebär en resultatförändring om ca 7,1 Mkr och därför följer KKB regelbundet och noggrant den finansiella utvecklingen för att minimera både likviditets- och ränterisken. Analys och rapportering görs kvartalsvis med stöd av de finansiella riktlinjer som är antagna av företagets styrelse.

Den 31 december 2022 var snitträntan i företagets låneportfölj 1,20% jämfört med 0,66% den 31 december 2021. Den kraftiga ökningen uppkom under andra halvan av 2022 då omvärldsfaktorer försämrade den finansiella marknaden radikalt.

Målet med KKB:s likviditetshandling är att enbart hålla sådan storlek på de likvida finansiella tillgångarna att kraven på likviditetsreserv tillgodoses. Överskottslikviditet ska i första hand användas för att finansiera nyinvesteringar samt lösa räntebärande lån.

## Soliditet - redovisad och justerad

KKB:s justerade egna kapital uppgår per 2022-12-31 till 518,6 Mkr (496,4) och den synliga soliditeten är beräknad till 39,43% (38,04). Med hänsyn till fastigheternas bedömda marknadsvärde på 3 039 Mkr (3 228) finns det ett bedömt övervärde om 1 829 Mkr (2 081) vilket innebär att den justerade soliditeten, med hänsyn till skatteeffekter, uppgår 62,68% (63,46).

Nedan en sammanställning av de nyckeltal som KKB har valt för att följa den ekonomiska utvecklingen av företaget:

Ekonomisk översikt, Mkr	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	221.1	214.1	209.9	229.3
Hysesintäkter	205.2	198.3	193.4	216.8
Direkt fastighetskostnad	126.8	116.8	116.9	100.9
Underhållskostnad	41.5	45.5	50.9	46.6
Driftnetto	94.2	97.3	93.0	114.9
Resultat efter finansiella poster	28.2	28.4	260.3	39.6
Operativt kassaflöde	67.4	65.6	291.4	77.6
Justerat eget kapital	518.6	496.4	568.5	312.5
Marknadsvärde fastigheter	3,039	3,228	2,789	3,170
Räntetäckningsgrad ggr	5.14	5.55	27.62	5.02
Synlig soliditet %	39.43	38.04	39.06	22.72
Justerad soliditet %	62.68	63.46	61.14	55.55
Direktavkastning marknadsv. %	3.10	3.01	3.34	3.63
Totalavkastning marknadsv. %	-2.80	18.70	-8.70	7.90
Belåningsgrad marknadsv. %	23.50	22.30	24.70	30.00
Skuldsättningsgrad ggr	1.54	1.63	1.56	3.40

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

Uthyrbar area bostäder tkvm	148,2	148,2	142,8	169,0
Antal lägenheter	2 280	2 280	2 194	2 596
Uthyrbar area lokaler tkvm	30,2	30,2	28,9	30,2
Antal lokaler	241	241	243	279
Omflyttning i lägenheter %	9,0	9,8	9,0	8,6
Uthyrningsgrad %	99,28	99,10	99,35	99,56

Definitioner: se not 28

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Försäljning, förädling och projekt

I juni signerades ett aktieöverlåtelseavtal och KKB sålde bostadsbyggrätten Kröseten 16 i Furulund till privata investerare som kommer att uppföra bostadsrätter eller ägarlägenheter. Byggrätten såldes för motsvarande ca 3.200 kr per kvm BTA.

I maj vann den nya detaljplanen för kvarteret Sten laga kraft. Viktiga målsättningar för KKB med att förtäta kvarteret är att läka samman och skapa ett attraktivare gaturum mot Bruksgatan och Unionsgatan i Kävlings samt att skapa en attraktivare fasad mot Unionstorget som bidrar till ökad dragningskraft och folkliv kring torget. Den nya bostadsbyggnaden tillsammans med påbyggnaden på befintliga huskroppar skänker ett mer urbant uttryckt i skala och form och bidrar med 40 nya bostäder och två nya lokaler till ett mer attraktivt och levande centrum.

När Exporten 54 bebyggs i hjärtat av Stationsstaden kommer det att bli ett viktigt landmärke i Kävlings. Utformningen av det nya kvarteret tillsammans med Kommunhuset och Harjagersbadet kommer att vara viktiga identitetsskapande markörer för platsen och bidra med attraktiva värden till Stationsstaden.

### Energibesparingar

Under året har ett aktivt arbete med energibesparingar visat gott resultat. Jämfört med 2021 har energiförbrukningen reducerats med 8,8% i bolagets fastigheter, mätt som normalårskorrigerade kWh per kvm och år. Dessa energibesparingar är en mycket viktig del i KKB Fastigheters hållbarhetsarbete.

### Kunder och medarbetare

Strax före jul presenterades resultatet av den senaste hyresgästundersökningen som utförts i samarbete med Aktiv Bo. KKB Fastigheter som gjort kundundersökningar sedan 2013 ökade något i år.

Serviceindex ökade med 0,9% till 79,6% vilket innebär att 80 av 100 hyresgäster tycker att vi har en god eller mycket god servicenivå. På frågorna som gäller lägenheten, de gemensamma utrymmena och utemiljön svarade 77 av 100 att de är nöjda eller mycket nöjda. Företagets produktindex ökade med 0,3%.



Årets medarbetarundersökning resulterade i att KKB för första gången fick 100 procent svarsfrekvens. KKB är även fortsatt certifierade av Great Place To Work som en god arbetsplats. Det är ett fint kvitto på det engagemang och den kamratskap som finns bland medarbetarna. Det genomsnittliga förtroendeindexet har stigit 4% till 78%. För helhets känslan, det vill säga den sammanfattande frågan "Allt sammantaget är detta en mycket bra arbetsplats", blev utfallet 89%, en ökning med hela 17%.

### Nya styrdokument

I april antog Kommunfullmäktige nya styrdokument för företaget såsom bolagsordning och ägardirektiv men även ett gemensamt ägardirektiv för samtliga helägda kommunägda aktiebolag i koncernen samt ett dokument som beskriver bolags- och ägarstyrningen i Kävlings kommun.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under året har noterats en kraftigt ökad prisbild inom flera segment. För KKBs del märks detta framför allt av i ökade byggpriser, ökade energipriser samt brist på material och viktiga komponenter inom förvaltningsverksamheten.

Ökningarna inom byggpriserna har en negativ inverkan på företagets planerade underhåll och på planerade byggnadsprojekt, det gäller inte minst Exporten 54 och Sten 16.

Energipriserna har gått upp kraftigt på bred front där KKB för tillfället har fasta priser, men där avtalen för gas och el löper ut 31 december 2022. Avtal tecknades med Andel Energi för att säkra upp leverans av biogas och med Vattenfall om el. Båda avtalen träder i kraft den 1 januari 2023. Med hänvisning till utvecklingen och osäkerheten i Europa och på el- och gasmarknaden kan inte fastpriser eller prissäkringar erhållas. De ekonomiska konsekvenserna är i dagsläget svåra att bedöma. Utifrån idag gällande priser omräknat på årsbasis blir det betydande ekonomiska konsekvenser.

Inom förvaltning märks en tydlig prisökning samt brist på tekniska komponenter. Vad gäller bristen på komponenter så har företaget, via underleverantörer, stärkt upp genom att lagerhålla vanligt förekommande och mindre utbyteskomponenter i den mån det är möjligt. Det ska dock beläggas att fastigheternas ingående delar skiljer sig mycket åt vilket innebär att driftstopp kopplat till material- och komponentbrist inte helt går att utesluta.

## Hållbarhetsupplysningar

### Ekologisk hållbarhet

Hållbarhet är ett ledord i KKB Fastigheters förvaltningsarbete. All uppvärmning kommer från förnybar och fossilfri biogas. Företaget har investerat i teknik som reducerar övertemperaturer i bostadsfastigheterna. All el som köps in kommer från förnybara källor och investeringar har gjorts i flera solcellsanläggningar. Alla bostadslägenheter har utrustats med teknik som reducerar vattenförbrukningen.

### Social hållbarhet

KKB Fastigheter arbetar aktivt med att förhindra olovliga hyresförhållanden. Arbetet mot olovliga hyresförhållanden är viktigt eftersom det skapar trygghet bland de boende och bidrar till rättvisa i bostadskön.

KKB:s nya hemsida kom på plats 19 av totalt 1 748 myndigheters hemsidor när det gäller tillgänglighet för läsare med funktionsnedsättning. Det är intresseföreningen Funka, som varje år mäter tillgängligheten på samtliga 1 748 myndigheters hemsidor, inklusive de kommunala bolagens.

## Uppgifter om styrelsen

### Ledamöter i styrelsen

Christian Lindblom	Ordförande
Roland Palmqvist	Vice ordförande
Lars Dahlvid	
Ulf Nordström	
Henrik Ekberg	

### Suppleanter

Gunni Gustafsson Nilsson
Thomas Salomon
Ingvar Nordh
Johanna Laurell
Mathias Hörstedt

### Revisorer

Johan Rasmusson, KPMG	
Anna Lönnberg, KPMG	Suppleant

### Lekmannarevisor

Fernando Dinis Viseu	
Claes Håkansson	Suppleant

## Sammanträden

Styrelsen har hållit sex ordinarie sammanträden under räkenskapsåret. Ett extra styrelsemöte hölls den 17 oktober 2022. Ordinarie årsstämma hölls den 5 april 2022. Ingen extra bolagsstämma har hållits.

## Eget kapital

2021-12-31	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	29 200	62 501	441 557	533 258
Årets resultat			18 470	18 470
Utdelning			-93 704	-93 704
<b>Vid årets utgång</b>	<b>29 200</b>	<b>62 501</b>	<b>366 322</b>	<b>458 023</b>

2022-12-31	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	29 200	62 501	366 322	458 023
Årets resultat			22 029	22 029
Utdelning			-89	-89
<b>Vid årets utgång</b>	<b>29 200</b>	<b>62 501</b>	<b>388 263</b>	<b>479 964</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 388 262 708 kronor, disponeras enligt följande:

Utdelning	
292 000 st * 0,64575 kr	188 559
Balanseras i ny räkning	388 074 149
<b>Summa</b>	<b>388 262 708</b>

Styrelsen har prövat om bolagets verksamhet som bedrivits under verksamhetsåret 2022 har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna, och funnit att så var fallet.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3 § 2 st. (försiktighetsregeln).

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

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	3	227 514	214 051
<b>Bruttoresultat</b>		<b>227 514</b>	<b>214 051</b>
Fastighetskostnader	4	-166 053	-154 004
Centrala administrationskostnader mm	5	-26 763	-25 427
<b>Rörelseresultat</b>	6	<b>34 697</b>	<b>34 620</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	309	54
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-6 812	-6 251
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>28 194</b>	<b>28 423</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Bokslutsdispositioner, övriga	9	-300	-3 500
<b>Resultat före skatt</b>		<b>27 894</b>	<b>24 923</b>
Skatt på årets resultat	10	-5 865	-6 453
<b>Årets resultat</b>		<b>22 029</b>	<b>18 470</b>

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11, 12	1 210 089	1 196 191
Inventarier, verktyg och installationer	13	2 254	1 806
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	22 723	51 048
		<b>1 235 066</b>	<b>1 249 045</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	15	50	50
Andelar i Husbyggnadsvaror		40	40
		<b>90</b>	<b>90</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 235 156</b>	<b>1 249 135</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		27	2 994
Aktuell skattefordran		7 311	6 449
Övriga fordringar		550	504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	4 805	5 289
		<b>12 693</b>	<b>15 236</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		67 287	40 346
		<b>67 287</b>	<b>40 346</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>79 980</b>	<b>55 582</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 315 136</b>	<b>1 304 717</b>

# Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	19	29 200	29 200
Reservfond		62 501	62 501
		91 701	91 701
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		366 233	347 853
Årets resultat		22 029	18 470
	18	<b>388 263</b>	<b>366 322</b>
		<b>479 964</b>	<b>458 023</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	20	48 600	48 300
		<b>48 600</b>	<b>48 300</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	16	12 212	10 843
		<b>12 212</b>	<b>10 843</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	513 967	445 267
		<b>513 967</b>	<b>445 267</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		201 300	277 000
Förskott från kunder		15 385	14 916
Leverantörsskulder		18 667	26 024
Skulder till koncernföretag		4 593	3 864
Övriga skulder		2 150	2 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	18 299	17 499
		<b>260 394</b>	<b>342 284</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 315 136</b>	<b>1 304 717</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	Not	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		28 195	28 423
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	33 353	38 372
		61 548	66 795
Betald inkomstskatt		-5 359	-8 774
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>56 189</b>	<b>58 021</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		3 406	237 491
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-6 190	3 805
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>53 405</b>	<b>299 317</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-32 364	-165 177
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		12 990	233
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-19 374</b>	<b>-164 944</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		170 000	170 000
Amortering av lån		-177 000	-258 000
Utbetald utdelning		-89	-93 704
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-7 089</b>	<b>-181 704</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>26 942</b>	<b>-47 331</b>
Likvida medel vid årets början		40 346	87 677
Likvida medel vid årets slut	25	67 288	40 346

# Noter

Belopp i kkr om inget annat anges

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till 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 vissa av de materiella anläggningstillgångarna 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.

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, yttertak, fasader, fönster, dörrar m m	50 år
- Installationer; el, värme, ventilation, VA	25-45 år
- Inredning	40 år
- Hiss/transport	30 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning m m	15 år
- Yttre anläggningar	25 år
- Markanläggningar	20 år
- Inventarier	5 år
- Restpost	50 år

## Nedskrivningar – materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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 utrangeras. 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.

## Leasing

### Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

### Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

## Leasegivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

## Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

## Finansiella tillgångar och skulder

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

## Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången.

En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

## Värdering av finansiella tillgångar

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

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

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

## Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

## Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar [med tillägg för uppskrivningar].

I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

## Ersättningar till anställda

### Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I de fall pensionsförpliktelserna är uteslutande beroende av värdet på en ägd tillgång redovisas pensionsförpliktelsen som en avsättning motsvarande tillgångens redovisade värde. Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

### 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. Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

### Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

- a) avsluta en anställd eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

### 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 per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

### Intäkter

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

### Ränta, royalty och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.



## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Inga väsentliga uppskattningar och bedömningar görs i bolaget.

## Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

	2022	2021
Hyror bostäder	172 389	162 595
Outhyrt och rabatter bostäder	-2 462	-2 106
Hyror lokaler	36 061	35 465
Outhyrt och rabatter lokaler	-795	-893
Förvaltningsuppdrag	9 361	10 222
Övriga nettoersättning	6 505	8 324
Övriga intäkter	6 455	445
	<b>227 514</b>	<b>214 051</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Reparation /Underhåll	-41 548	-45 461
Driftkostnader övrigt	-35 319	-23 170
El, vatten, renhållning	-18 701	-16 650
Värme	-15 288	-15 916
Fastighetsförsäkring	-1 317	-1 173
Fastighetsavgift, -skatt	-4 962	-5 067
Avskrivningar o utrangeringar	-39 204	-37 226
Fastighetsadministration	-9 714	-9 341
	<b>-166 053</b>	<b>-154 004</b>

## Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022	2021
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	287	230
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	50
Andra uppdrag	172	304

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställan-

de direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller 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 övriga arbetsuppgifter.

## Not 6 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2022	varav män	2021	varav män
Sverige	49	64%	52	62%
Totalt	49	64%	52	62%

Redovisning av könsfördelning i företagsledning	2022-12-31 Andel kvinnor	2021-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	20%	26%
Övriga ledande befattningshavare	67%	57%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2022	2021
Löner och ersättningar	24 708	24 753
Sociala kostnader	6 908	7 041
(varav pensionskostnad)	(2 752)	(2 222)

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	2022		2021	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	2 087	22 621	2 001	22 752

### Avgångsvederlag

Bolaget och VD har en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader.

Vid uppsägning från bolagets sida utgår härutöver ett avgångsvederlag om 12 månadslöner.

## Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, övriga	309	54
	<b>309</b>	<b>54</b>

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, övriga	-5 318	-4 880
Övriga finansiella kostnader	-1 493	-1 371
	<b>-6 812</b>	<b>-6 251</b>

## Not 9 Bokslutsdispositioner, övriga

	2022	2021
Periodiseringsfond, årets avsättning	-7 200	-8 500
Periodiseringsfond, årets återföring	6 900	5 000
	<b>-300</b>	<b>-3 500</b>

## Not 10 Skatt på årets resultat

	2022		2021	
Aktuell skattekostnad		-5 865		-6 453
		<b>-5 865</b>		<b>-6 453</b>
Avstämning av effektiv skatt	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		27 894		24 923
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-5 746	20,6%	-5 134
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-32	3,8%	-947
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	4,8%	-1 189
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	-0,2%	48	0,0%	-
Ränta	0,5%	-135	0,4%	-108
Förändring av uppskjuten skatt Bolånepost	-0,1%	21	-0,1%	21
Förändring av uppskjuten skatt	4,9%	-1 369	-0,4%	95
Övrigt, skattemässiga justeringar	0,3%	-83	0,0%	-
Övrigt, avskrivningar på byggnader	-5,1%	1 430	-3,2%	809
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,0%</b>	<b>-5 865</b>	<b>25,9%</b>	<b>-6 453</b>

## Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 754 348	1 487 867
Nyanskaffningar	21 406	127 028
Avyttringar och utrangeringar	-15 919	-17 599
Omklassificeringar	33 524	157 053
Vid årets slut	<b>1 793 360</b>	<b>1 754 348</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-558 157	-539 070
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	8 778	13 107
Årets avskrivning	-33 892	-32 194
Vid årets slut	<b>-583 271</b>	<b>-558 157</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 210 089</b>	<b>1 196 191</b>

## Not 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	3 228 400	2 789 100
Vid årets slut	3 038 900	3 228 400

Bolaget har låtit utföra en extern värdering av den samlade fastighetsportföljen. Syftet är att bedöma de respektive fastigheternas marknadsvärde för att sedan kunna uppskatta deras övervärde i förhållande till bokförda värden. Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång. Som underlag för värderingen har fastigheternas driftnetto bedömts utifrån hyresintäkter, fastighetsskatt och fastighetsavgift samt schabloniserade drift- och underhållskostnader. Drift- och underhållskostnaderna

har varierats med hänsyn till fastigheternas ålder, standard, skick och innehåll. Det bedömda marknadsvärdet per 2022-12-31 uppgår till 3 039 mkr (3 228) motsvarande en genomsnittlig direktavkastning om cirka 4,3 procent (4,0) eller 17 000 kr/kvm (18 300) uthyrningsbar area. Bolagets fastigheter, exkl. pågående nybyggnadsprojekt, var vid året slut bokförda till 1 164 mkr (1 148) motsvarande 6 525 kr/kvm (6 494) uthyrningsbar area, vilket innebär att den samlade fastighetsportföljen bedöms ha ett bruttoövervärde om cirka 1 829 mkr (2 081), enligt ovan angivna förutsättningar. Några nedskrivningar på grund av för höga bokförda värden har inte bedömts vara nödvändiga.

## Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	11 560	10 333
Nyanskaffningar	1 053	1 576
Avyttringar och utrangeringar	-617	-349
Vid årets slut	<b>11 996</b>	<b>11 560</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-9 754	-9 458
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	598	244
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-585	-540
Vid årets slut	<b>-9 741</b>	<b>-9 754</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 254</b>	<b>1 806</b>

## Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	51 048	171 527
Avyttring av pågående projekt	-4 706	-
Omklassificeringar	-33 524	-157 053
Investeringar	9 905	36 574
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22 723</b>	<b>51 048</b>

## Not 15 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	50	50
Vid årets slut	50	50
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i %	2022-12-31 Redovisat värde	2021-12-31 Redovisat värde
KKB Fastigheter Holding AB, 559225-6894	50 000	100,0	50	50
			<b>50</b>	<b>50</b>

## Not 16 Uppskjuten skatt

	2022-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Bostadslånepost	-	768	768
	<b>-</b>	<b>768</b>	<b>768</b>

<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Fastigheter	1 084 464	1 024 413	60 051
	<b>1 084 464</b>	<b>1 024 413</b>	<b>60 051</b>

	2022-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Avser fastigheter	-	12 370	-12 370
Avser bostadslånepost	158	-	158
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld</b>	<b>158</b>	<b>12 370</b>	<b>-12 212</b>

	2021-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Bostadslånepost	-	872	872
	<b>-</b>	<b>872</b>	<b>872</b>
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Fastigheter	1 068 154	1 014 644	53 510
	<b>1 068 154</b>	<b>1 014 644</b>	<b>53 510</b>

	2021-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Avser fastigheter	-	11 023	-11 023
Bostadslånepost	180	-	180
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld</b>	<b>180</b>	<b>11 023</b>	<b>-10 843</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	1 363	1 468
Datasupport/licenser	969	882
Skatt på biogas	1 850	2 110
Renhållning	257	241
Intäkt fiber	279	190
Övriga poster	87	398
	<b>4 805</b>	<b>5 289</b>

**Not 18 Disposition av vinst eller förlust****Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 388 262 708 disponeras enligt följande:

Utdelning (292 000 st x 0,64575 kr)	188 559
Balanseras i ny räkning	388 074 149
<b>Summa</b>	<b>388 262 708</b>

**Not 19 Antal aktier och kvotvärde**

	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier	292 000	292 000
Kvotvärde	100	100

**Not 20 Periodiseringsfonder**

	2022-12-31	2021-12-31
Avsatt räkenskapsår 2016	-	6 900
Avsatt räkenskapsår 2017	6 600	6 600
Avsatt räkenskapsår 2018	8 600	8 600
Avsatt räkenskapsår 2019	10 600	10 600
Avsatt räkenskapsår 2020	7 100	7 100
Avsatt räkenskapsår 2021	8 500	8 500
Avsatt räkenskapsår 2022	7 200	-
	<b>48 600</b>	<b>48 300</b>

**Not 21 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 447	2 012
El, VA, Renhållning, Värme	2 715	3 004
Fastighetsskatt	5 094	5 022
Soc. avg., semesterlön m.m.	4 233	4 293
Övriga poster	4 809	3 168
	<b>18 299</b>	<b>17 499</b>

## Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	180 619	231 207
Summa ställda säkerheter	<b>180 619</b>	<b>231 207</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Garantibelopp Fastigo	435	448

## Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Not 25 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	67 288	40 346
	<b>67 288</b>	<b>40 346</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 26 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2022	2021
Avskrivningar	34 476	32 734
Rearesultat utrangering av anläggningstillgångar	4 727	4 492
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-5 851	-129
Uppskov stämpelskatt	-	1 275
	<b>33 353</b>	<b>38 372</b>

## Not 27 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Kävlinge kommunala holding AB, org nr 559053-5117 med säte i Kävlinge.

Moderföretaget, Kävlinge kommunala holding AB, upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som bolaget ingår i.

### Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 33% (41) av inköpen och 7% (4) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

## Not 28 Nyckeltalsdefinitioner

Operativt kassaflöde:	Resultat efter finansiella poster plus avskrivningar och nedskrivningar
Driftnetto:	Nettointäkter minus samtliga fastighetskostnader utom avskrivning och utrangering
Räntetäckningsgrad:	Resultat efter finansiella poster justerat för resultat av fastighetsförsäljningar med återläggning av räntekostnader i relation till räntekostnaderna
Direkt fastighetskostnad:	Samtliga fastighetskostnader utom avskrivning och utrangering
Synlig soliditet:	Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen
Justerad soliditet:	Eget kapital samt obeskattade reserver och övervärde i fastigheter med beaktande av uppskjuten skatt dividerat med balansomslutningen och övervärde i fastigheter
Direktavkastning:	Driftnettot i förhållande till bedömt marknadsvärde fastigheter
Total avkastning:	Direktavkastning + fastigheternas procentuella värdeförändring
Justerat eget kapital:	Totalt eget kapital + kapitaldelen av obeskattade reserver
Skuldsättningsgrad	Justerade skulder i förhållande till justerat eget kapital
Belåningsgrad:	Total låneskuld i förhållande till totalt marknadsvärde

Kävlinge den 9 mars 2023

**Christian Lindblom**  
Ordförande

**Roland Palmqvist**  
Vice ordförande

**Ulf Nordström**

**Henrik Ekberg**

**Lars Dahlvid**

**Mikael Strand**  
Verkställande direktör

Revisionsberättelse har lämnats 20 mars 2023

**Johan Rasmusson**  
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport har lämnats 9 mars 2023

**Fernando Dinis Viseu**  
Av kommunfullmäktige i Kävlinge  
utsedd lekmannarevisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KKB Fastigheter AB. Orgnr 556186-6673.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för KKB Fastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KKB Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 KKB Fastigheter AB 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 huruvida 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 alltså 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 för KKB Fastigheter AB för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till KKB Fastigheter AB 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, 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 aktiebolagslagen.

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 aktiebolagslagen.

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 revisionen 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

*Malmö den 20 mars 2023*

**Johan Rasmusson**  
Auktoriserad revisor

## Fokus på det vi har

Jag tror att det är väldigt få som kunde förutspå hur omtumlande och utmanande 2022 skulle bli. I drygt ett år har nu kriget rasat i Ukraina och konsekvenserna skär genom hela Europa. Efter år av nollränta har Riksbanken nu genomfört fem räntehöjningar om totalt 300 punkter och fler är att vänta. Inflationen är på nivåer som vi inte sett på många årtionden och både privatpersoner och företag kämpar mot helt nya kostnadsnivåer.

Det finns en risk att vi är på väg mot en tvådelad ekonomi, där de bolag som kan fakturera ut inflationseffekterna klarar sig alldeles utmärkt, medan de bolag som likt KKB inte kan höja priserna i takt med inflationen tappar fart. De stigande räntorna och de fullkomligt exploderande byggpriserna gör att byggherrekostnaden nu är på nivåer som gör det omöjligt att inleda stora nyproduktionsprojekt. Det är en viktig princip för oss i KKB att ett nytt hus ska bära sina egna kostnader. Annars blir det hyresgästerna i det övriga beståndet som indirekt subventionerar de nya lägenheterna. Det är en rättvisefråga att så inte sker.

I stället vänder vi blicken mot det vi redan har. Tack vare de nya ägardirektiv som bolaget fick under året kan vi fokusera mer på att renovera och utveckla det befintliga beståndet och mindre på att bygga nytt. Det är för närvarande inte aktuellt att förvärva ny mark, utan vi satsar i stället på förtätning av befintliga fastigheter. Ett sådant exempel är kvarteret Sten i centrala Kävlinge där vi på vår befintliga mark uppför nya bostäder och lokaler.

Trots orosmolnen mår KKB utmärkt. Naturligtvis sätter det nya kostnadsläget gränser för vad som kan göras, men jag tror att vi under kommande år ändå kan göra omfattande insatser för att rusta upp och förbättra vårt

befintliga bestånd. Vi arbetade under året bland annat med energioptimering av fastigheterna, vilket sänkt både kostnader och klimatavtryck.

Årets Great Place To Work visar att våra medarbetare trivs bättre än någonsin. Vi har ett tydligt och inkluderande ledarskap i bolaget som får effekter i hela organisationen. Det är viktigt att medarbetarna trivs och mår bra när omvärlden ser ut som den gör – då blir det enklare att klara utmaningarna. Det var också glädjande med nomineringen till Kundkristallen där KKB slutade topp tre i hela landet efter en makalös ökning i serviceindex. Vårt mål är att se samma utveckling på bostadssidan och jag hoppas att de kommande årens upprustning av fastighetsbeståndet kan bidra till det.

Styrelsearbetet har fungerat utmärkt under året och vi har varit ett bollplank till ledningen i en omtumlande tid. Vid bolagsstämman 2023 sker förändringar i bolaget genom att KKB och KKL får varsin styrelse. Detta välkomnar jag eftersom KKL på bara några år blivit ett stort bolag. Förändringen gör också att beslut om större transaktioner mellan de båda bolagen blir enklare.

I en orolig omvärld står KKB starkt och jag är övertygad om att vi tar oss igenom dessa bistra tider på ett bra sätt. Nu får vi nytta av de senaste årens strukturerade och metodiska arbete med att bygga ett riktigt fint bolag.

### Christian Lindblom

Styrelsens ordförande

*"I en orolig omvärld står KKB starkt och jag är övertygad om att vi tar oss igenom dessa bistra tider på ett bra sätt."*



# Granskningsrapport

Till årsstämman i KKB Fastigheter AB. Orgnr 556186-6673.

Jag, av fullmäktige i Kävlinge kommun utsedda lekmannarevisor, har granskat KKB Fastigheter AB:s verksamhet.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

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

Lekmannarevisorn ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisions sed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

En granskning av bolagets fordonshantering har genomförts under året. Av granskningen framgår att KKB saknar en tydlig samt dokumenterad roll- och ansvarsfördelning gällande hanteringen av fordonen. Ett antal rekommendationer har lämnats i samband med granskningen och kommer följas upp framöver.

**Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.**

**Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

*Kävlinge den 9 mars 2023*

**Fernando Dinis Viseu**

Lekmannarevisor

# Styrelse



**Från vänster:** Thomas Salomon, Lars Dahlvid, Henrik Ekberg, Gunni Gustafsson Nilsson, Mikael Strand, Christian Lindblom, Ingvar Nordh, Ulf Nordström, Mathias Hörstedt, Roland Palmqvist.

*Saknas på bilden:* Johanna Laurell

## Ledamöter i styrelsen

Christian Lindblom, Ordförande  
 Roland Palmqvist, Vice ordförande  
 Lars Dahlvid  
 Ulf Nordström  
 Henrik Ekberg

## Suppleanter

Gunni Gustafsson Nilsson  
 Thomas Salomon  
 Ingvar Nordh  
 Johanna Laurell  
 Mathias Hörstedt

## Revisorer

Johan Rasmusson, KPMG  
 Anna Lönnberg, KPMG, Suppleant

## Lekmannarevisorer

Fernando Dinis-Viseu  
 Claes Håkansson

## Verkställande direktör

Mikael Strand

## Sammanträden

Styrelsen har hållit 6 ordinarie sammanträden under räkenskapsåret. Ett extra styrelsemöten har hållits den 17 oktober 2022. Ordinarie årsstämma har hållits den 5 april 2022. Ingen extra bolagsstämma har hållits.

# Ledningsgrupp



**Mikael Strand**  
Vd



**Helene Jönsson**  
Ekonomichef



**Eva Hansson**  
Marknads- och kommunikationschef



**Ulf Petersson**  
Fastighetschef bostäder



**Maria Hofvander**  
Fastighetschef samhällsnyttiga  
fastigheter



**Jessica Hansson**  
Administrativ chef

# Fastighetsinnehav

Förvaltningsområde Kävlings			Antal (st)			
Typ-kod	Fastighetsbeteckning	Adress	Lgh	Lokaler	Garage	P-platser
2203	Sten 16	Unionsg 16, Mårtensg 15, Stenhuggareg 2-8	32	8	0	34
2204	Hallen 3 (vårdcentral)	Kvarngatan 21	0	7	0	0
2205	Porten 3	Unionsgatan 4	18	3	0	24
2206	Billingshäll 1	Högalidsv 11-31, 35, Billingshällsv 1, 7	132	4	0	0
2209	Sandhammaren 3	Blekingegatan 13-51	20	0	0	0
2210	Porten 3 (ny)	Kvarngatan 13, Mårtensgatan 3-5	12	2	0	0
2211	Källan 6	Storgatan 12-18, 22-30	14	0	14	0
2213	Källan 1	Storgatan 20	2	0	0	0
2214	Källan 7	Bruksgatan 34-36	9	0	0	0
2215	Bengt 20	Bruksgatan 22	24	1	0	0
2216	Bengt 12	Annelundsgatan 7	24	1	0	0
2220	Arbetet 14	Nygatan 8	15	3	0	0
2223	Hälsan 1 (Kullagården)	Fridhemsg 2, Västra Långg 1, Kullag 10	61	1	0	0
2225	Bengt 17	Bruksgatan 24	32	2	0	22
2229	Trehörningen 6	Nygatan 7	11	0	0	0
2230	Trehörningen 12	Nygatan 11, Kvarngatan 7	20	1	0	0
2231	Trehörningen 16	Unionsgatan 7, Nygatan 1	13	2	0	0
2232	Trehörningen 4	Nygatan 3-5	7	1	0	3
2236	Bengt 15	Bruksgatan 26	2	7	0	0
2238	Hyveln 12 / Garagebyggnad	Timmermansgatan	0	0	47	0
2241	Sten 12	Mårtensgatan 17	1	2		
2243	Sten 12	Mårtensgatan 19-25	22	2	0	0
2244	Valvet 2	Mårtensgatan 24	6	0	0	0
2245	Separator 1	Mårtensgatan 20, Mejerigränd 2	19	2	0	21
2246	Hallen 5	Kansligatan 3-5	24	0	0	20
2247	Billingshäll 3	Kapellvägen 1	40	0	23	20
2401	Exporten 43	Västra Långgatan 5, Föreningsgatan 3, Banvaktsgård 2-6	85	0	0	14
3237	Stamboken 1	Arvidsborgsvägen 22-24	42	8	24	0
3240	Stamboken 2	Arvidsborgsvägen 26-30	24	0	12	14
3302	Socketbetan 1-3	Sunnanväg 1-23	205	37	56	0
3303	Melassen 1-3	Nordanväg 2-24	198	60	86	0
3306	Byhornet 1-3	Jakobsgatan 9-211	102	1	40	80
<b>SUMMA PORTFÖLJ</b>			<b>1 216</b>	<b>155</b>	<b>302</b>	<b>252</b>



Area (kvm)			Årshyra 2022 (tkr)						
Bostäder	Lokaler	S:a	Bostäder, tkr	Bostäder (kr/kvm)	Lokaler	Bilplatser	Övrigt	Summa	(kr/kvm)
1 947	2 111	4 058	2 229	1 145	1 843	52	21	5 289	1 303
0	3 447	3 447	0	0	3 539	0	0	3 539	1 027
1 211	1 900	3 111	1 441	1 190	2 839	78	0	5 547	1 783
7 875	4 480	12 355	10 964	1 392	7 874	0	0	20 231	1 637
2 000	0	2 000	1 874	937	0	0	0	2 811	1 405
1 030	216	1 246	1 755	1 704	411	0	0	3 869	3 106
1 484	0	1 484	1 363	919	0	76	0	2 357	1 589
183	0	183	190	1 036	0	0	0	1 225	6 695
456	0	456	728	1 597	0	0	0	2 325	5 103
1 546	112	1 658	1 895	1 226	87	0	0	3 208	1 936
907	81	988	1 008	1 111	59	0	0	2 178	2 204
1 181	512	1 693	1 384	1 172	506	0	0	3 061	1 808
3 438	1 556	4 994	4 541	1 321	2 044	0	0	7 906	1 583
2 423	135	2 558	2 865	1 182	100	34	0	4 182	1 635
467	0	467	663	1 419	0	0	0	2 082	4 456
1 513	9	1 522	1 797	1 188	1	0	0	2 986	1 962
737	838	1 575	977	1 327	1 303	0	0	3 607	2 291
347	58	405	354	1 021	17	5	0	1 397	3 450
79	415	494	89	1 121	452	0	0	1 661	3 362
0	0	0	0	0	0	298	0	298	
150	73	223	120	800	62	0	0	182	816
1 391	520	1 911	1 934	1 390	815	0	0	2 749	1 439
367	0	367	544	1 481	0	0	0	2 025	5 517
1 083	251	1 334	1 567	1 448	102	36	0	3 152	2 364
1 445	0	1 445	2 233	1 545	0	37	0	3 815	2 640
2 809	0	2 809	4 206	1 497	0	72	0	5 775	2 056
5 419	0	5 419	10 132	1 870	0	87	0	12 089	2 231
3 059	32	3 091	3 765	1 231	7	130	0	5 133	1 660
1 411	0	1 411	1 991	1 411	0	26	0	3 428	2 430
12 363	124	12 487	13 933	1 127	35	300	50	15 445	1 237
12 583	1 010	13 593	14 030	1 115	381	479	0	16 005	1 177
7 263	57	7 320	6 581	906	7	234	0	7 728	1 056
<b>78 166</b>	<b>17 937</b>	<b>96 103</b>	<b>97 152</b>	<b>1 243</b>	<b>22 482</b>	<b>1 944</b>	<b>71</b>	<b>157 287</b>	<b>1 637</b>

# Fastighetsinnehav

Förvaltningsområde Löddeköpinge			Antal (st)			
Typ-kod	Fastighetsbeteckning	Adress	Lgh	Lokaler	Garage	P-platser
1101	Löddeköpinge 37:32	Roteringvägen 1-5, 2-6	61	9	133	0
1102	Löddeköpinge 37:33	Pålsavägen 4-20	9	0	0	0
1103	Löddeköpinge 90:35	Roteringvägen 18-28, 25-29	40	0	0	0
1104	Löddeköpinge 90:37	Roteringvägen 7-9, 8-12, 13-17	75	1	0	0
1105	Löddeköpinge 90:38	Roteringvägen 11, 14-16, 19-23	60	0	0	0
1106	Löddeköpinge 12:81	Julius gränd/Noaks gränd 1-8	16	0	0	0
1107	Löddeköpinge 12:8	Landskronavägen 8-10	18	0	0	0
1111	Löddeköpinge 12:38	Bagerivägen 3-13	26	1	0	0
1112	Löddeköpinge 12:38 (vårdcentral)	Bagerivägen 15	0	2	0	0
1113	Löddeköpinge 93:297	Vattenverksvägen 4-6	9	0	0	0
1114	Löddeköpinge 93:310	Bagerivägen 8	4	0	0	0
1115	Löddeköpinge 12:28	Prästvägen 2	16	0	0	0
1116	Löddeköpinge 12:15	Kämnärsgränd 1-11, 2-4	26	0	0	19
1118	Löddeköpinge 5:353 (lss-boende)	Odalvägen 2	6	1	0	0
1121	Löddeköpinge 99:2	Södervångsvägen 3-33	30	1	0	0
1122	Löddeköpinge 99:5	Södervångsvägen 35-111	66	1	0	0
1123	Löddeköpinge 99:6	Södervångsvägen 66-116	42	0	0	0
1131	Löddeköpinge 23:10 (transf.st.)	Ådalsvägen 16	0	1	0	0
1141	Löddeköpinge 87:2	Notarievägen 6-8, Prästvägen 21	30	0	8	24
1142	Löddeköpinge 12:105	Notarievägen 2-4	24	0	4	18
1143	Löddeköpinge 12:104	Notarievägen 1-3	20	0	6	14
1144	Löddeköpinge 12:109	Prästvägen 19, Idrottsvägen 14	14	0	0	2
1145	Löddeköpinge 12:108	Notarievägen 5-7, Prästvägen 23	39	0	0	41
1208	Henkelstorp 3:26,28 (grundskola)	Skönadalsskolan, Hofterup	0	1	0	0
1228	Henkelstorp 3:30	Griffelvägen 1-61, Hofterup	31	0	0	0
1242	Löddeköpinge 12:38 (gruppboende)	Per Tolvas väg 5	16	0	0	0
<b>SUMMA PORTFÖLJ</b>			<b>678</b>	<b>18</b>	<b>151</b>	<b>118</b>

Area (kvm)			Årshyra 2022 (tkr)						
Bostäder	Lokaler	S:a	Bostäder, tkr	Bostäder (kr/kvm)	Lokaler	Bilplatser	Övrigt	Summa	(kr/kvm)
3 679	241	3 920	3 976	1 081	57	716	68	4 816	1 229
837	0	837	885	1 057	0	0	0	885	1 057
3 379	0	3 379	3 566	1 056	0	0	0	3 566	1 056
4 927	107	5 034	5 288	1 073	28	0	0	5 316	1 056
3 841	0	3 841	4 165	1 084	0	0	0	4 165	1 084
1 376	0	1 376	1 278	929	0	0	0	1 278	929
900	0	900	1 062	1 180	0	0	0	1 062	1 180
1 681	1 118	2 799	2 052	1 221	2 125	0	0	4 177	1 492
0	1 472	1 472	0	0	1 823	0	0	1 823	1 238
605	0	605	671	1 109	0	0	0	671	1 109
260	0	260	284	1 090	0	0	0	284	1 090
962	0	962	1 326	1 378	0	0	0	1 326	1 378
1 774	0	1 774	2 599	1 466	0	23	0	2 622	1 478
314	74	388	515	1 639	262	0	0	777	2 001
2 063	152	2 215	2 158	1 046	477	0	0	2 635	1 189
5 283	53	5 336	5 253	994	28	0	0	5 280	990
3 488	0	3 488	3 487	1 000	0	0	0	3 487	1 000
0	125	125	0	0	9	0	0	9	72
1 932	0	1 932	2 853	1 477	0	46	0	2 899	1 500
1 436	0	1 436	2 136	1 488	0	30	0	2 166	1 509
1 288	0	1 288	1 902	1 477	0	29	0	1 931	1 499
1 400	0	1 400	2 064	1 474	0	2	0	2 066	1 476
2 689	0	2 689	4 020	1 495	0	49	0	4 070	1 513
0	6 300	6 300	0	0	7 139	0	0	7 139	1 133
2 326	0	2 326	2 782	1 196	0	0	0	2 782	1 196
586	0	586	1 015	1 732	0	0	0	1 015	1 732
<b>47 026</b>	<b>9 642</b>	<b>56 668</b>	<b>55 336</b>	<b>1 177</b>	<b>11 947</b>	<b>895</b>	<b>68</b>	<b>68 245</b>	<b>1 204</b>

# Fastighetsinnehav

Förvaltningsområde Furulund			Antal (st)			
Typ-kod	Fastighetsbeteckning	Adress	Lgh	Lokaler	Garage	P-platser
4202	Lärken 27	Trädgårdsgatan 4	94	23	53	0
4207	Oxeln 3	Parkgatan 31, Mångatan 2	14	0	0	0
4210	Astrakanen 2 / Pomeransen 1	Grönegatan 5, 6	16	0	0	0
4221	Ligustern 25 (dagcentral och vårdcentral)	Trädgårdsgatan 2	19	2	10	0
4227	Lavendeln 11, 12	Trädgårdsgatan 1, 3, Bryggaregatan 5-9	105	25	27	0
4304	Ligustern 24	Kungsgatan 4-10	65	13	0	0
4305	Hagtornen 10 m fl (lss-boende)	Kungsgatan 39	6	1	0	0
4307	Lagern 1/Pilgården/Pilbågen	Kungsgatan 2	41	3	0	0
4401	Lärken 28 (lss-boende)	Solgatan 4	6	1	0	0
4402	Furulund 3:116 (hyreshus)	Trädgårdsgatan 2	20	0	0	11
<b>SUMMA PORTFÖLJ</b>			<b>386</b>	<b>68</b>	<b>90</b>	<b>11</b>

Fastighetsinnehav totalt	Antal (st)			
	Lgh	Lokaler	Garage	P-platser
Summa portfölj Kävlinge	1 216	155	302	252
Summa portfölj Löddeköpinge, inklusive Hofterup	678	18	151	118
Summa portfölj Furulund	386	68	90	11
<b>SUMMA PORTFÖLJ TOTALT</b>	<b>2 280</b>	<b>241</b>	<b>543</b>	<b>381</b>

Area (kvm)			Årshyra 2022 (tkr)						
Bostäder	Lokaler	S:a	Bostäder, tkr	Bostäder (kr/kvm)	Lokaler	Bilplatser	Övrigt	Summa	(kr/kvm)
6 007	150	6 157	6 659	1 109	42	286	0	6 988	1 135
1 011	0	1 011	1 199	1 186	0	0	0	1 199	1 186
953	0	953	1 152	1 209	0	0	0	1 152	1 209
1 047	1 052	2 099	1 276	1 218	1 882	54	0	3 211	1 530
5 474	289	5 763	6 410	1 171	180	144	0	6 734	1 169
4 194	288	4 482	4 752	1 133	49	0	0	4 801	1 071
283	163	446	516	1 823	630	0	0	1 146	2 569
2 377	514	2 891	2 906	1 223	158	0	0	3 064	1 060
284	157	441	521	1 830	537	0	0	1 058	2 397
1 381	0	1 381	2 089	1 513	0	17	0	2 106	1 525
<b>23 011</b>	<b>2 612</b>	<b>25 623</b>	<b>27 480</b>	<b>1 194</b>	<b>3 479</b>	<b>501</b>	<b>0</b>	<b>31 460</b>	<b>1 228</b>

Area (kvm)			Årshyra 2021 (tkr)						
Bostäder	Lokaler	S:a	Bostäder, tkr	Bostäder (kr/kvm)	Lokaler	Bilplatser	Övrigt	Summa	(kr/kvm)
78 166	17 937	96 103	97 152	1 243	22 482	1 944	71	157 287	1 637
47 026	9 642	56 668	55 336	1 177	11 947	895	68	68 245	1 204
23 011	2 612	25 623	27 480	1 194	3 479	501	0	31 460	1 228
<b>148 203</b>	<b>30 191</b>	<b>178 394</b>	<b>179 968</b>	<b>1 214</b>	<b>37 908</b>	<b>3 340</b>	<b>139</b>	<b>256 992</b>	<b>1 441</b>







## KKB Fastigheter AB

Box 109, 244 22 Kävlinge  
Mårtensgatan 25 B  
046-28 73 100  
bostad@kkb.se  
www.kkb.se