

Årsredovisning  
**2021**





# Innehåll

- 4 Året i korthet
- 5 KKB i siffror
- 6 VD har ordet
- 8 Omvärld och marknad
- 10 Kunder
- 12 Den lokala samhällsbyggaren
- 14 Bosocialt arbete
- 16 Verksamhet i tre delar
  - Förvaltning
  - Projektutveckling
  - Transaktioner
- 20 Fastighetsområde Furulund
- 22 Fastighetsområde Kävlinge
- 24 Fastighetsområde Löddeköpinge
- 26 Medarbetare
- 28 Intervju: HR

## Årsredovisning 2021

- 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

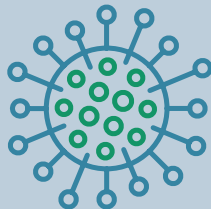


**Kvarteret Sten** är ett av flera exempel på hur KKB arbetar med att utveckla Kävlings stadskärna. *Läs mer på sidan 6.*

**Exporten 43** färdigställdes för inflyttning och blev KKB:s första färdiga hus i den nya stadsdelen Stationsstaden. *Läs mer på sidan 18.*



**Coronapandemin** hade relativt liten inverkan på vårt arbete med förvaltning, transaktioner och projektutveckling. *Läs mer på sidorna 17–19.*



**KKB är nu certifierat** som ett Great Place To Work. *Läs mer på sidan 27.*



**KKB flyttade** bostadskön till Boplats Syd. *Läs mer på sidan 17.*



**Tolvåkerskolan och Skönadals förskola** var två nya projekt som påbörjades under 2021. *Läs mer på sidan 18.*

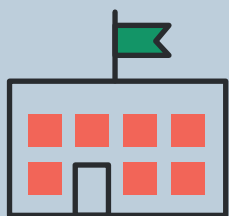


# KKB i siffror

**KKB Fastigheter AB** är ett kommunägt fastighetsbolag som bedriver verksamhet i Kävlinge kommun. Bolaget har tre huvudsakliga verksamhetsområden: Hyresmarknaden för bostäder, hyresmarknaden för lokaler samt förvaltning av samhällsnyttiga fastigheter.

De samhällsnyttiga fastigheterna – främst förskolor och skolor – ägs av systerbolaget **KKL Fastigheter AB**. Totalt består fastighetsbeståndet av 27 samhällsfastigheter om totalt 66 578 kvm.

Medeltalet har under 2021 varit 52 medarbetare som alla arbetar heltid. Flest medarbetare finns i den kundnära verksamheten ute i bostadsområdena eller i de samhällsnyttiga fastigheterna. På huvudkontoret finns funktioner för projektutveckling, administration, kundservice, med mera.



Grundat

# 1952

En bostadsstiftelse i Furulund kopplat till Malmö Yllefabrik, den största arbetsgivaren på orten.



# 46

Medarbetare  
per 31/12 2021

# 2 280

hyreslägenheter  
(vid årets slut)



# 214 100 kkr

Nettomsättning

# 1 298 000 kkr

Balansomslutning



# God stämning i osäker omvärld

Pandemin innebar en tung tid för hela samhället och även KKB har naturligtvis påverkats. De senaste två åren har våra medarbetare ansträngt sig till sitt yttersta för att lösa de problem som uppstått, samtidigt som restriktioner och smittskydd skulle respekteras. Jag vill börja årets VD-ord med ett innerligt tack till alla medarbetare på KKB. Utan ert lösningsfokus, er kreativitet och er positiva inställning hade KKB inte varit det bolag vi är i dag. Ni tog KKB genom pandemin på ett förstklassigt sätt och säkerställde att vi fortsatte vara den lokala samhällsbyggaren.

**F**ör det är den rollen vi äger. KKB är en av de viktigaste motorerna för att Kävlinge kommun når sitt mål om att vara Skånes bästa boendekommun. Vi ansvarar inte bara för att det finns bra och prisvärda bostäder i olika storlekar, utan också för att viktiga samhällsfastigheter finns för utbildning, rekreation och nöjen. Inom verksamheten i KKL har vi för närvarande fyra stora och viktiga projekt på gång som kommer att lyfta Kävlinge. Harjagersbadet blir en plats för idrott och lek, det Nya kommunhuset blir en välkomnande och inspirerande mötesplats, Skönadals förskola byggs enligt de senaste pedagogiska principerna och den nya Tolvåkerskolan kommer att bli en central plats för Löddeköpings barn och unga, med förskola, skolor, fritidsgård, kulturskola och idrottshall med många möjligheter även för föreningarna. Totalt handlar det om investeringar i storleksordningen 1,2 miljarder kronor som kommer kommunens invånare till del.

## Målmedveten utveckling

Parallellt fortsätter vi att utveckla nya bostäder och underhålla vårt befintliga bestånd. Det var en milstolpe när de sista hyresgästerna flyttade in i Exporten 43 – vårt första hus i den nya Stationsstaden. Här tar KKB

en ledarroll i att utveckla en helt ny stadsdel tillsammans med andra aktörer och vi lägger ner stor energi på att bygga ett attraktivt koncept runt Stationsstaden. Stadsdelens placering precis vid stationen gör det till ett perfekt alternativ för den som vill arbeta i en större stad men bo i lugn och ro. På andra sidan järnvägen fortsätter vi att utveckla Mårtensstaden till en attraktiv stadskärna med butiker, restauranger och bostäder. I kvarteret Sten planerar vi en förtätning som lyfter området och skapar en modern känsla. Mårtensstaden och Stationsstaden är bara två exempel på hur KKB arbetar målmedvetet med att utveckla centrala Kävlinge. Även i Löddeköpinge och Furulund pågår projekt för fler bra bostäder.

Vi deltar aktivt i initiativet BID Kävlinge/Furulund där vi tillsammans med andra aktörer försöker hitta ännu fler sätt att utveckla orterna. För att ytterligare stärka samarbetet tog jag under 2021 initiativ till ett fastighetägarnätverk där vi som arbetar kommersiellt med fastigheter kan mötas, dela erfarenheter och inspirera varandra.

## Stor satsning på underhåll

Vi kan dock inte enbart lägga vår energi på nya projekt, utan måste i första hand se till att våra nuvarande



hyresgäster har det bra och att vi sköter vårt befintliga bestånd på ett bra vis. Under 2021 investerade vi hela 63 Mkr i planerat underhåll för att lyfta våra befintliga fastigheter – bland annat genom omfattande takarbeten, fasadrenoveringar och relining av befintliga rörstammar. Vi fortsätter också våra satsningar inom bosocialt arbete eftersom vi vet att hyresgäster som har det bra och är nöjda sliter mindre på bostäder och gemensamma ytor. Det viktigaste uppdraget för vårt bosociala arbete är dock att se till att våra hyresgäster är inkluderade i samhället och mår bra. Det är en central uppgift för ett allmännyttigt bostadsbolag.


### God stämning i osäker omvärld

Även om pandemin så sakta klingar av ser vi att det finns andra hot i vår omvärld. Rysslands anfall mot Ukraina kan påverka el- och gaspriserna och vi ser tecken på att räntorna är på väg upp. KKB har en solid ekonomi men det är helt klart så att dyrare byggmateriel, transporter och energi kan få en rejäl påverkan på vårt resultat. Det är valår i Sverige, vilket också ger en viss osäkerhet om den framtida bostadspolitik.

Med utmaningar i vår omvärld var det därför oerhört glädjande att få resultatet från vår medarbetarundersökning. Trots en rejäl ökning 2020 tog vi ytterligare ett kliv i positiv riktning och är nu certifierade att kalla oss ett Great Place To Work. Vi har de senaste åren lagt ner ett enormt arbete på att förbättra ledarskapet, bygga en mer inkluderande kultur och se till att alla våra medarbetare får chansen att växa. Under våra framtidsdagar i höstas märktes det vilket engagemang som finns i vår organisation och det upplever jag som en trygghet i en värld som just nu känns svårbedömd. Vår starka och positiva kultur blir ett vapen mot omvärldens förändringar och det har vi redan visat genom det sätt vi hanterade pandemin.

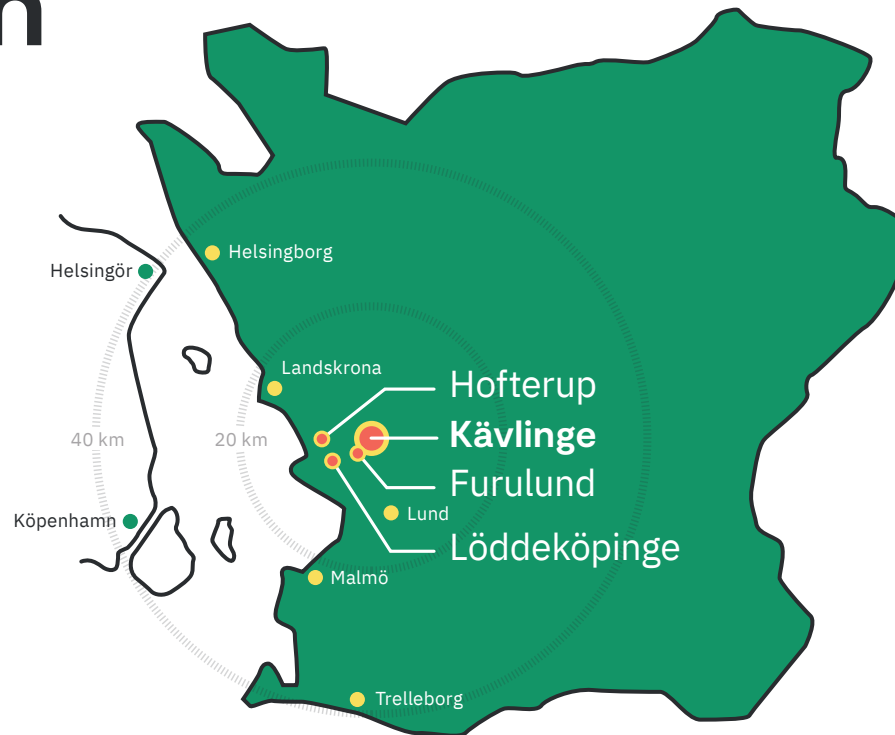
Avslutningsvis konstaterar jag att vår årliga kundundersökning tyvärr gav ett något sämre resultat än föregående år. Det är små variationer, men våra totala service- och produktindex ligger inte på den nivå vi strävar efter. Jag hoppas att de avskaffade restriktionerna åter låter oss komma närmare våra kunder så att deras upplevelse av vår service blir ännu bättre. KKB står redo för ett spännande 2022, där vi fortsätter vår resa som den lokala samhällsbyggaren.

**Mikael Strand**  
Vd



»VI HAR DE SENASTE ÅREN LAGT NER ETT ENORMT ARBETE PÅ ATT FÖRBÄTTRA LEDARSKAPET, BYGGA EN MER INKLUDERANDE KULTUR OCH SE TILL ATT ALLA VÅRA MEDARBETARE FÅR CHANSEN ATT VÄXA.«

# Mitt i en expansiv region



Kävlinge har snabba förbindelser till två av den expansiva Öresundsregionens största städer, men erbjuder ändå en avkopplande och lugn miljö. Tillsammans med andra aktörer fortsätter KKB att utveckla Kävlinge till en attraktiv bostadsort för alla.

Ungefär var tredje skånsk bostad (38 %) är en hyresrätt och efterfrågan ökar ständigt. I Kävlinge finns drygt 3 000 hyresrätter i flerbostadshus, varv drygt hälften ägs av KKB. I stort sett alla kommuner i Skåne vittnar om en obalans i mellan tillgång och efterfrågan på bostäder och Kävlinge är inget undantag. Störst efterfrågan är det på lägenheter med låg hyra i de områden där omflyttning är lägst (till exempel i Södervång i Löddeköpinge och Jakobsgatan i Kävlinge) medan efterfrågan är mer balanserad mot utbudet när det gäller nyproducerade lägenheter.

KKB har dock enkelt hittat hyresgäster även till de nyproducerade lägenheterna i till exempel Stationsstaden. Många yngre ser hyresrätten som en attraktiv boendeform eftersom den inte innebär någon kontantsats och ger flexibilitet på en rörlig arbetsmarknad.

## Snabba transporter och stark gemenskap

Med tågstationer i Kävlinge 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 Kävlinge som kommun blivit ännu mer attraktivt för den som vill bo i lugn miljö men ha nära till en större stad.

Kävlinge 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 deltar i arbetet med att utveckla Kävlings stadskärna.



## Kvadratsmart med investeringsstöd

KKB:s huvudsakliga mål för kommande bostadsprojekt är att bygga kvadratsmarta lägenheter och utnyttja investeringsstöd om och när denna möjlighet erbjuds. Det minskar risken i nyproduktion med bibehållen lönsamhet och gör att vi kan hålla upp nyproduktionen av hyresrätter med relativt lägre hyror. Samtidigt måste vi erbjuda alternativ med högre standard, men då också en högre hyresnivå. I vår roll som den lokala samhällsbyggaren ligger att erbjuda ett varierat utbud av välskötta bostadslägenheter.

De senaste årens ovanligt låga räntor har i kombination med ökande befolkning skapat en snabb utveckling i bygg- och fastighetsbranschen. Det är viktigt att KKB expanderar med eftertanke och inte bidrar till överproduktion. Vi behöver balansera byggandet mot den bedömda framtida efterfrågan där vi tar hänsyn till makroekonomisk utveckling, demografi och andra pågående projekt i kommunen.

Källa: Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne, Länsstyrelsen Skåne, 2021

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

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

Totalmarknad	3 139	100 %
KKB	1 677	53 %
SBB Norden	407	13 %
Brinova	64	2 %
Lomma Invest	58	2 %
Mjölback's Entreprenad	56	2 %



# Kunder i alla åldrar

Hos KKB bor unga som nyss flyttat hemifrån, barnfamiljer, par med utflugna barn, pensionärer och många andra. Medelåldern bland våra hyresgäster är högre än medelåldern i kommunen, vilket beror på att många väljer att flytta till hyresrätt när de blir äldre.

**U**nder 2021 studerade eller arbetade många av våra hyresgäster hemifrån, vilket gjorde att våra områden levde upp även på dagtid. Samtidigt märkte vi att det blev fler spänningar mellan hyresgäster när så många tillbringade mycket tid hemma. Det handlade bland annat om störningar på grund av högt ljud eller sämre tillgänglighet till gemensamma utrymmen. Vi kan se att detta har en viss påverkan på resultatet i vår kundundersökning, som sjönk jämfört med föregående år.

Undersökningen genomförs i samarbete med AktivBo och är uppdelad i ett serviceindex och ett produktindex. Serviceindexet mäter kundernas upplevelse av vår service, medan produktindex mäter kundernas upplevelse av själva boendet och de gemensamma ytorna.

Vårt **serviceindex** sjönk vid senaste kundundersökningen med 1,8% till 78,7% vilket innebär att 79 av 100 hyresgäster tycker vi har en god eller mycket god servicenivå. Vi såg bland annat en försämring i hur kunderna upplever vår information till dem samt känslan av

trygghet på kvällar och nätter. Det syntes också att fler upplever att de blir störda av grannarnas sätt att leva, även om våra kunder fortfarande uppger att de har en relation till grannarna som är över medel för branschen.

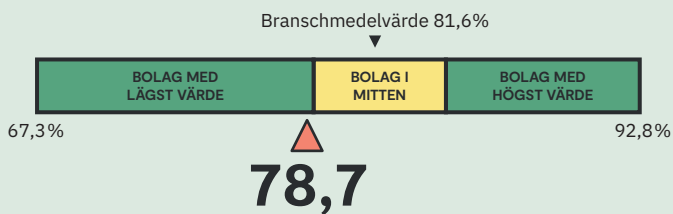
På frågorna som gäller lägenheten, de gemensamma utrymmena och utemiljön svarade 77 av 100 att de är nöjda eller mycket nöjda. Vårt **produktindex** minskade med 1,4% till 76,9% vilket är under vår målsättning. Vi låg stabilt på många parametrar, men utrustning och redskap på lekplatser fick betydligt sämre betyg än året innan. Detta kan vara en effekt av ökad trängsel på lekplatserna som ett resultat av pandemin.

Resultaten för serviceindex ligger något under branschmedelvärdet för bostadsbolag av vår storlek, medan produktindex ligger på branschmedel. Vi utvärderar kundundersökningen noga och använder den som ett av de viktigaste underlagen i beslut om framtida åtgärder. Målsättningen är att höja både serviceindex och produktindex med minst två procentenheter i den kundundersökning som genomförs 2022.

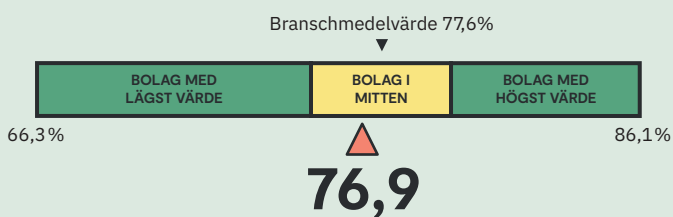




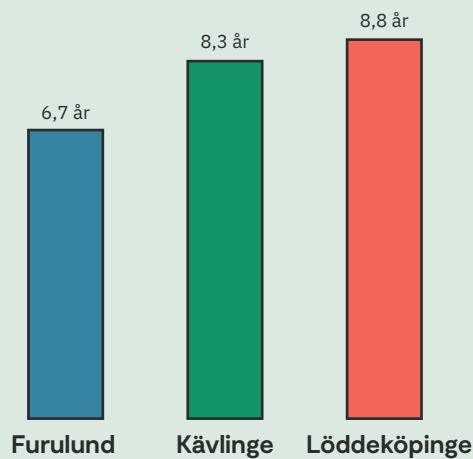
### Serviceindex



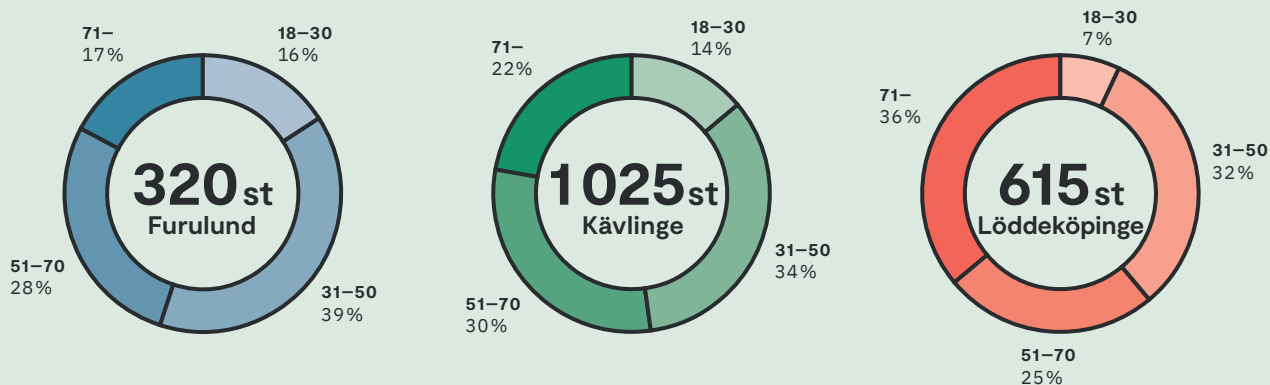
### Produktindex



### Genomsnittlig boendetid



### Andel hyresgäster per ålderskategori



# En engagerad och lokal samhällsbyggare

Ett av KKB:s viktigaste uppdrag är att bidra till att förverkliga kommunens vision om att Kävlinge ska vara Skånes bästa boendekommun. Var sjätte invånare bor i våra hus och vi sköter och utvecklar många av de offentliga lokaler där kävlingeborna träffas, roar sig, idrottar eller söker kunskap.





**V**i fortsatte under 2021 att arbeta mycket aktivt för att bidra till utveckling i de orter där vi verkar - Kävlinge, Löddeköpinge, Furulund och Hofterup. Särskild vikt läggs vid projekt som utvecklar centrala Kävlinge så att kommunen får en attraktiv stadskärna med ett bra utbud av butiker, restauranger och andra näringsidkare. Projekten i Mårtenstaden syftar alla till att lyfta centrala Kävlinge och i Stationsstaden har vi en ledande roll för att utveckla en helt ny stadsdel.

Vi tar också en aktiv roll i KFS (Kävlinge Furulund Samverkan) och i BID för Kävlinge/Furulund, som ska bygga en bred samverkan mellan olika aktörer (kommun, näringsidkare, fastighetsägare, ideella föreningar för kultur och idrott, med flera). Aktörerna utforskar tillsammans stadens utmaningar och möjligheter och vad som kan göras för att stärka Kävlinge/Furulunds utveckling.

Under 2021 tog KKB initiativ till ett lokalt fastighetsägarnätverk med syfte att knyta kommunens olika aktörer närmare varandra och hitta synergier trots att vi på många områden är konkurrenter. Initiativet är ett tydligt exempel på hur vi gärna drar på oss ledartröjan i projekt som lyfter Kävlinge som bostadsort och destination.

Att vara en lokal och engagerad samhällsbyggare handlar om att aktivt medverka till att Kävlinge växer och utvecklas på ett hållbart sätt. I det arbetet kombinerar vi affärsmässighet och samhällsengagemang med en insikt om att vårt arbete påverkar många människors vardag, både nu och i framtiden.



## 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

### > Nyttänkande

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.



# Bosocialt arbete med omtanke

När vi säger att KKB är en lokal samhällsbyggare handlar det om mer än hus, gårdar och gator. I vårt uppdrag ligger också att arbeta för att de som bor hos oss är inkluderade i samhället och vi ser en viktig uppgift i att motverka ensamhet och utanförskap i våra bostadsområden. I vår senaste kundundersökning kunde vi se att KKB hör till den översta fjärdedelen av landets allmännyttiga bolag när det gäller hur våra hyresgäster upplever kontakten med grannarna.

**P**andemin fortsatte under 2021 att sätta begränsningar för vissa typer av bosociala aktiviteter, men under sommaren genomfördes flera mycket uppskattade gårdsträffar, bland annat på Notarievägen och Prästvågen i Löddeköpinge. Förutom den sociala samvaron är gårdsträffarna ett viktigt sätt för oss att få höra mer om våra hyresgästers behov och önskemål. Vi medverkade också som sponsor till SportsandFun – en vecka där fyra idrottsklubbar lät ett 100-tal barn få prova på fotboll, tennis, golf och handboll.

Uppdraget från styrelsen att aktivt jobba på att förhindra olovliga hyresförhållanden av olika slag har gett resultat. Under 2021 hanterade vi ett flertal ärenden, varav de flesta handlat om olovlig andrahandsuthyrning. Vi har också sett några fall av så kallade skenbyten där hyresgäster ansökt om att få byta lägenhet med varandra men där sedan ena parten efter utfört byte sagt upp sitt avtal. Arbetet mot olovliga hyresförhållanden är viktigt eftersom det skapar trygghet bland de boende och bidrar till rättvisa i bostadskön.

Precis som 2020 innebar även 2021 utmaningar när det gällde att erbjuda alla hyresgäster samma service och trygghet, trots att de personliga kontakterna blev färre. Vår personal fortsatte att röra sig ute i områdena, men behövde förhålla sig till de

rådande restriktionerna. Vår kundtjänst höll stängt för fysiska besök under en stor del av året, men kunde i oktober öppna igen. I stället hjälpte vi våra kunder via telefon och digitala kanaler. Vi upplever att detta fungerat bra och att alla kunder fått den hjälp de efterfrågat.



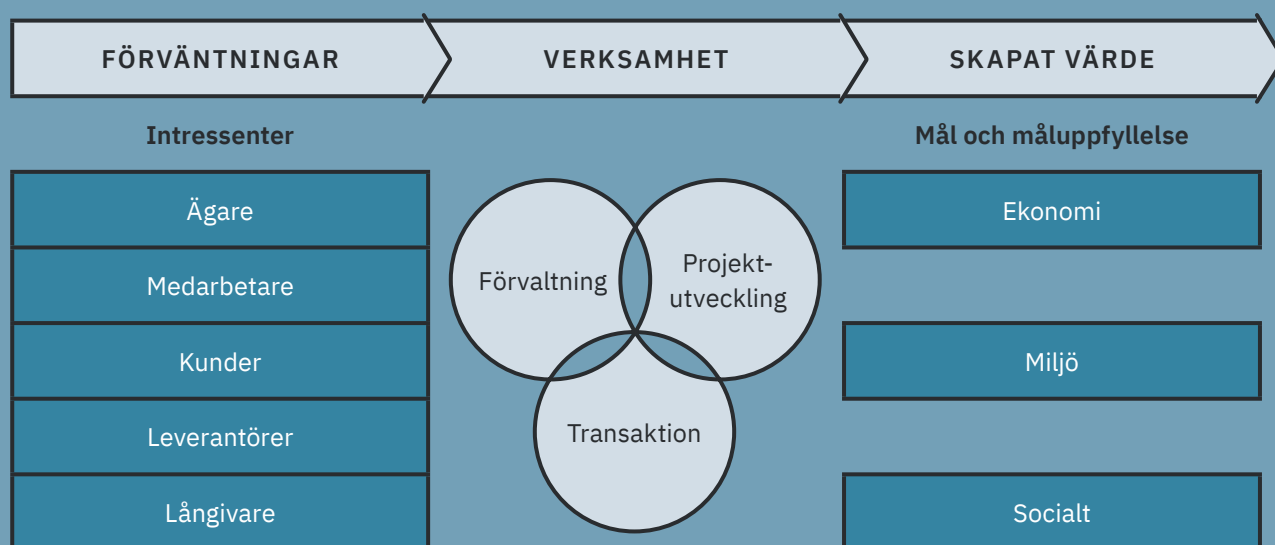




# Verksamhet i tre delar

KKB:s verksamhet består av tre delar: *Förvaltning, projektutveckling och transaktioner*. Förvaltningen sysselsätter i särklass flest medarbetare, men samtliga tre verksamhetsgrenar är viktiga för att vi ska kunna uppfylla vårt uppdrag som den lokala samhällsbyggaren och bidra till hållbar utveckling.

Verksamheten är målstyrd, med ägardirektivet som det övergripande styrdokumentet. Utifrån detta tas en treårig affärsplan fram – för närvarande omfattande åren 2020–2022. I affärsplanen beskrivs bland annat de fyra målområden som hjälper oss mot vår målbild: *Kunder, Medarbetare, Verksamhet och Ekonomi*. Måluppfyllelsen mäts bland annat genom enkäter till hyresgäster och medarbetare och genom ekonomiska nyckeltal.





# Aktiv och nära förvaltning



Vi brinner för att ge våra hyresgäster en nära och snabb service i stort och smått och den dagliga förvaltningen är därför hjärtat i vår verksamhet. Förvaltningen sker från tre områdeskontor – *Kävlinge, Furulund och Löddeköpinge*. Totalt arbetar 17 medarbetare med att sköta fastigheter, allmänna utrymmen och grönytor.

Under 2021 fortsatte coronapandemin att påverka hur vi kunde arbeta med den dagliga förvaltningen, men vi valde att hålla områdeskontoren öppna som vanligt. Vi kunde därför fortsätta att ge våra hyresgäster service av hög kvalitet, men med eftertanke och hänsyn till rådande restriktioner. Rekommendationen att arbeta och studera hemifrån ledde till att fler hyresgäster än vanligt vistades hemma på dagtid, vilket ökade antalet serviceärenden. Från att under 2020 gjort många lägenhetsvisningar på ritning eller digitalt kunde vi under 2021 genomföra de flesta visningarna på plats i lägenheterna.

Förutom den dagliga driften gör vi löpande översyn av våra fastigheter för att kartlägga renoverings- och underhållsbehovet. Vi uppmanar våra kunder att anmäla eventuella fel digitalt via Mina Sidor, för enklast möjliga hantering för alla parter. Samtliga medarbetare har smartphones där de får upp nya ärenden för vidare hantering.

Utöver det löpande och periodiska underhållet av våra fastigheter gjorde vi under 2021 investeringar i planerat underhåll på 63 Mkr i befintliga fastigheter. Några av de större projekten var:

- **2211 Källan, Storgatan, Kävlinge**, cirka 6 Mkr – avser byte tak, takfönster, plåt. Målningsarbete, tvätt fasader, byte av panel samt uppgradering till säkerhetsdörrar.
- **1111 Löddeköpinge 12:38, Bagerivägen** (dagcentral och marklägenheter), cirka 9 Mkr – avser byte tak, fasadpanel, fönster, plåt, staket, utebelysning samt

målningsarbete. Ett omfattande yttre underhåll där vi passat på att ändra kulörerna från brunt/orange till olika nyanser av grått.

- **1228 Henkelstorp 3:30, Griffelvägen**, cirka 7 Mkr – avser byte av fönster, plåt, takkonstruktion/skärmtak över uteplatser. Målning av panel, entrédörrar mm. Tvätt av tak och plank.
- **4227 Lavendeln 11, 12, Trädgårdsgatan**, cirka 3 Mkr, avser relining i källare och serviser.

Hållbarhet är ett ledord i vårt förvaltningsarbete. Vi får all uppvärmning från förnybar och fossilfri biogas och har också investerat i teknik som reducerar övertemperaturer i våra bostadshus. All el som köps in kommer från förnybara källor och vi har installerat flera solcellsanläggningar. I lägenheterna har vi installerat teknik som reducerar vattenförbrukningen. Vi deltar i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ och får på så sätt ta del av andras kunskaper och erfarenheter.

## Samarbete med Boplats Syd

Under 2021 valde KKB att avveckla den egna bostadskön och i stället ansluta till den regionala bostadsförmedlingen Boplats Syd. Det här ger en markant minskad egen administration, eftersom Boplats Syd framöver hanterar processen från det att en lägenhet annonseras ut till dess att en ny möjlig hyresgäst ska komma på visning. Boplats Syd sköter all kontroll av de sökandes kötid, intyg, ekonomiska status, med mera, och tar fram den sökande som har längst kötid och uppfyller de krav som KKB ställt upp. De som redan stod i KKB:s egen kö har förts över till Boplats Syd och har förtur framför andra sökande i 2 år. Flytten till Boplats Syd kommer att utvärderas löpande och KKB har möjlighet att avsluta samarbetet om så önskas.

## Hållbarhetsarbete i tre delar

KKB är en del i allmännyttans klimatinitiativ som har två övergripande mål:

1. En fossilfri allmännytta senast år 2030.
2. 30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

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. Våra tre fokusområden är energiförbrukning i byggnader, vattenförbrukning i byggnader samt direkta och indirekta utsläpp.



# Samhällsnyttig projektutveckling



KKB är den klart största bostadsaktören i Kävlinge kommun och har ett särskilt ansvar för att bidra till levande bostadsområden och en

attraktiv stadskärna. Vi bygger bostäder av god kvalitet, som klarar kraven från dagens boende och som ska stå kvar länge. För Kävlinge som kommun är det viktigt att vår nyproduktion bidrar till en bra stadsbild och en lyckad samhällsbyggnad. Därför har vi nära kontakt med andra kommunala aktörer och en lång rad av de privata företag som finns och verkar i vår kommun.

I november 2021 flyttade de sista hyresgästerna in i kvarteret Exporten 43 mitt i Kävlinge. Här har KKB byggt totalt 85 lägenheter i fem våningar med blandade lägenhetsstorlekar från 1–4 rok. Standarden är hög och det attraktiva läget bara fem minuter från stationen gör kvarteret till ett intressant alternativ för pendlare till Malmö och Lund.

Planeringen av kvarteret Krösenet i Furulund fortsätter, med beräknad inflyttning 2023. Bara ett stenkast

från stationen byggs 35–40 yteffektiva lägenheter. Huset blir också en viktig del av Furulunds gaturum genom sin centrala placering längs Kungsgatan.

I kvarteret Exporten 54 i centrala Kävlinge fortsätter arbetet med att realisera det vinnande förslaget i KKB:s arkitekttävling som presenterades i början av 2020. I förslaget ”Pilevall” från Sunnerö Architects uppförs 124 nya bostäder av hög standard och med fantastiska pendlingsmöjligheter. Under 2021 fick KKB tillstånd att förse huset med balkonger mot järnvägen med öppningsbara fönster.

I kvarteret Sten i Mårtensstaden mitt i Kävlinge planeras en förtätning genom nybyggnation på en parkeringsplats samt påbyggnad av befintliga huskroppar. Kvarteret binds samman kring en vacker och lummig innergård. Projektet är en viktig del i arbetet med att utveckla Kävlinges stadskärna, en fråga som KKB driver genom både engagemanget i såväl KFS och BID Kävlinge/Furulund och som i det fastighetsägarnätverk som KKB tog initiativ till under 2021.

KKB:s systerbolag KKL bygger på uppdrag av Kävlinge kommun flera nya samhällsnyttiga fastigheter som kommer att bidra till visionen om att Kävlinge ska bli Skånes bästa boendekommun.



Nya kommunhuset

Nya kommunhuset blir en välkomnande och inspirerande mötesplats som kombinerar bibliotek med aktivitets- och kommunhus. Fastigheten byggs av HA Bygg i fyra plan med huvudentré mot det nya Stationstorget. På taket placeras en stor terrass med magnifik utsikt över staden. Första spadtaget togs i januari 2021 och huset förväntas stå färdigt i början av 2023.



Harjagersbadet

Badhuset kommer att ligga i Stationsstaden i centrala Kävlinge och ska rikta sig till såväl familjer som till motionärer och föreningar. Projektet genomförs i formen samverkan/partnering tillsammans med Peab som utvecklar lösningar som är långsiktiga och ger goda livscykelkostnader för anläggningen och bidrar till låga driftskostnader. Spaden sattes i marken i april 2021 och i början av 2024 tas det första doppet i bassängen.



Tolvåkersområdet

Förnyelsen av Tolvåkersområdet pågår under flera år och sker i ett antal etapper. KKL fick under 2021 uppdraget att bygga en ny skola som ersätter Tolvåkerskolan. Den nya skolanläggningen ska stå klar under 2024.



Skönadals förskola

I Hoftstrup byggs en helt ny förskola som ersätter den tidigare Skönadals förskola. Byggnadens utformning bygger på pedagogisk forskning och Skolverkets riktlinjer och kommer att stå klar under 2022.



# Transaktioner med långsiktigt perspektiv



Enligt KKB:s ägardirektiv är vårt uppdrag att bygga 45 nya lägenheter om året. Det kräver långsiktig planering och en tydlig strategi för markköp.

Processen från avsiktsförklaring om markköp till inflyttning kan ta 7–10 år och därför behöver vi ständigt utvärdera nya möjligheter inom vårt geografiska område.

- **I mars förvärvades** byggrätten till fastigheten Exporten 47 i Stationsstaden från Midroc. Det är en flexibel byggrätt vad gäller användningen – till exempel finns det möjlighet att bygga vårdcentral i markplan. Förvärvet är en del av KKB:s strategi att ta en aktiv roll i skapandet av Stationsstaden som en modern och attraktiv stadsdel.



- **I mars tecknade** vi även en avsiktsförklaring med Lyckos som syftar till att gemensamt utveckla bland annat Östra skolan och Roteringen i Löddeköpinge. Lyckos radhuslösningar, upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt, kommer att komplettera befintlig bebyggelse och medverka till en god bostads-social mix.



- **I juni signerade** vi och utväxlade fastighetsöverlåtelseavtalen för Exporten 54 där vi nu fortsätter vår arkitekttävlings vinnande bidrag. Ett kvarter som tillsammans med Nya kommunhuset och Harjagersbadet har förutsättningar att ändra bilden av Kävlinge.



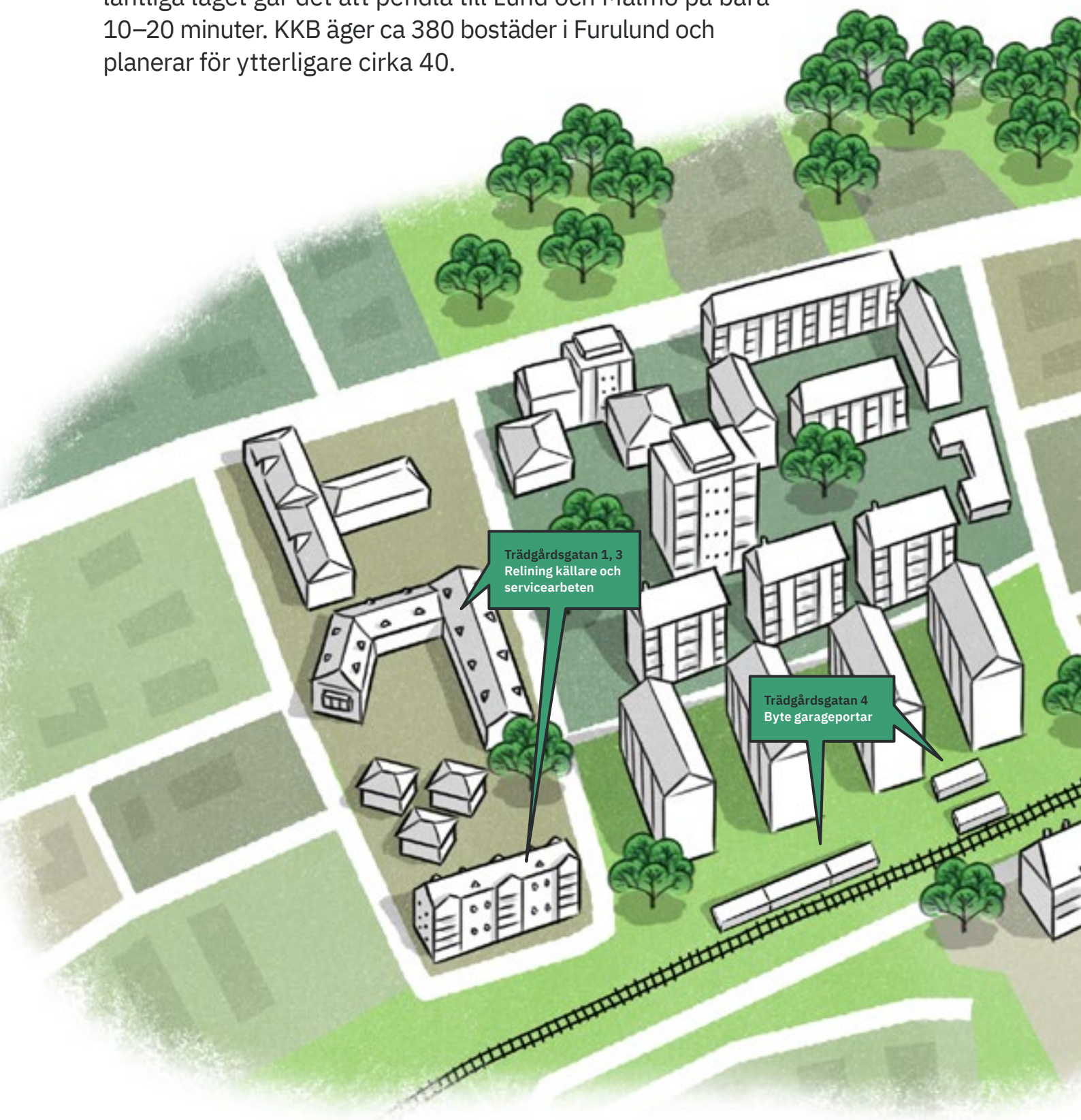
- **Vår ansökan om** att bli godkända för att få Gröna lån hos Kommuninvest blev klar när Kommuninvest i sin miljökommitté godkände projekt Nya kommunhuset som ett grönt projekt.
- **Under verksamhetsåret** har styrelsen i vårt systerbolag KKL beslutat om köp av Rinnebäcksskolan från Kävlinge kommun för 26,7 miljoner kronor. En fastighet som med anledning av pågående planarbete inte kunnat säljas tidigare. Tanken är att samla alla kommunala skolor och förskolor samt andra samhällsnyttiga fastigheter i KKL Fastigheter AB.



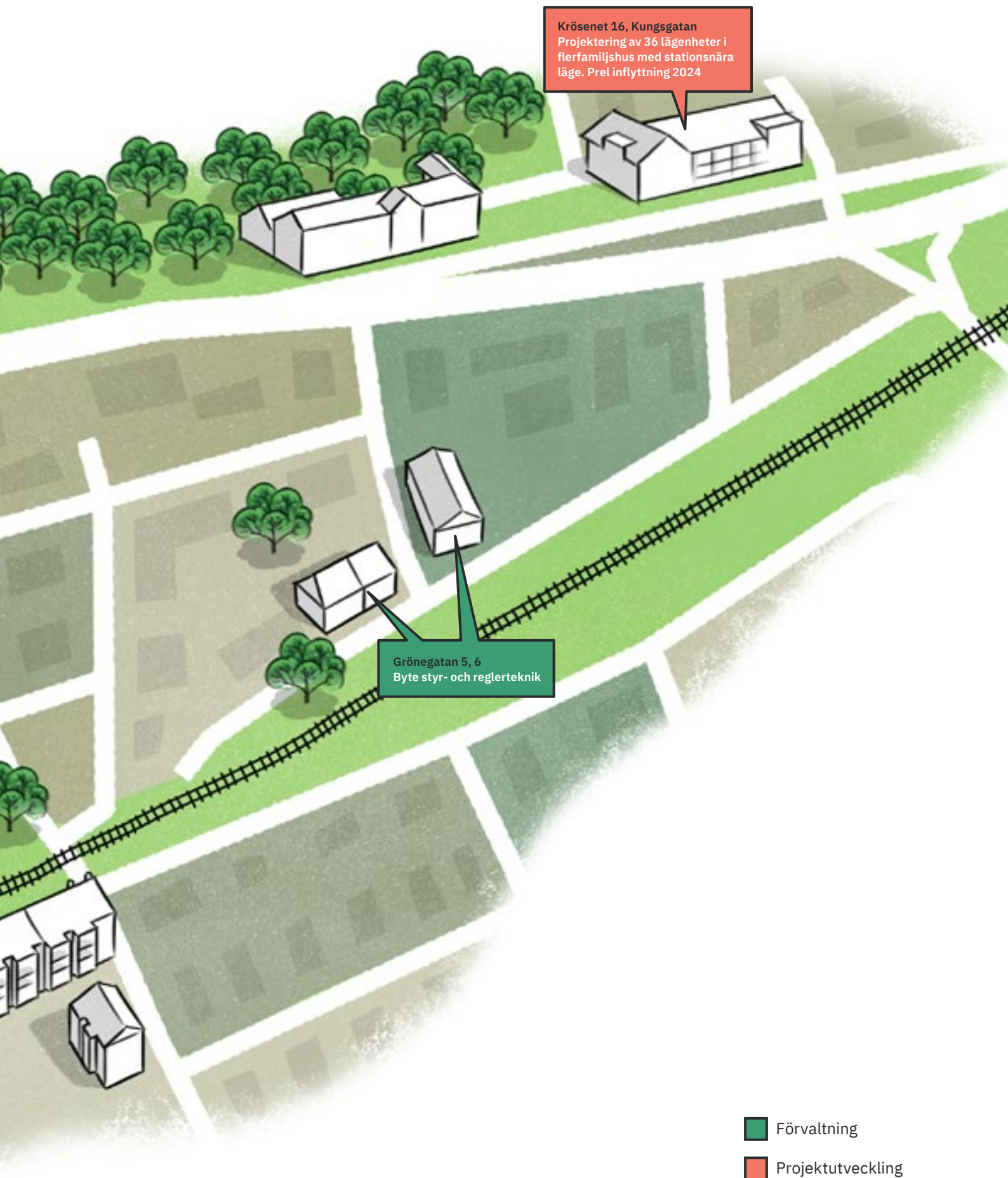
- **På styrelsemötet** i december beslutades om att Skönadalsskolan i Hofterup ska övergå från KKB som äger denna idag till KKL Fastigheter, i linje med att renodla verksamheten och samla alla kommunala skolor i ett bolag.

## Fastighetsområde 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 och planerar för ytterligare cirka 40.









## Fastighetsområde Kävlinge

Kävlinge tätort är det område där KKB har flest bostäder och lokaler. I Stationsstaden, Mårtensstaden och Åstaden pågår projektutveckling för att ytterligare öka Kävlinges attraktionskraft. I Kävlinge tätort äger KKB ca 1 200 bostäder och planerar för ytterligare ca 250.









# Fastighetsområde 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.

Griffelvägen 1–61, Hofterup  
Byte fönster, plåt, takkonstruktion/skärmtak över uteplatser. Målning panel, entrédörrar m.m. Tvätt tak och plank

Skönadalsskolan, Hofterup  
Vikvägg idrottshall

Notarievägen 1–8,  
Prästvägen 19–23,  
Idrottsvägen 14  
Byte styr- och reglerteknik

Landskronavägen 8–10  
Byte värmecentral

Per Tolvas väg 5  
Byte styr- och reglerteknik

Bagerivägen 3–13  
Byte tak, fönster, plåt, fasadpanel, staket, utebelysning. Målning träpanel, entrédörrar m.m. Byte styr- och reglerteknik

Kännarsgränd  
1–11, 2–4  
Byte värmecentral

Bagerivägen 15  
Byte styr- och reglerteknik







# Fokus på delaktighet och utbildning

Efter ett utmanande 2020 hade organisationen vant sig vid att arbeta under de speciella förhållanden som var resultatet av coronapandemin. Våra områdeskontor höll öppet som vanligt och hjälpte hyresgästerna på plats, medan kundservicemedarbetarna löste de flesta ärenden per telefon eller i digitala kanaler. Även projektutveckling och transaktioner löpte på enligt plan, tack vare flexibilitet och kreativitet från medarbetarna.



Vid årets slut hade KKB 46 tillsvidareanställda medarbetare, fördelat på 18 kvinnor och 28 män. Under 2021 rekryterades bland annat en ny fastighetschef, två projektledare och en uthyrare. KKB mötte under året inga problem att rekrytera rätt kompetens.

För våra fastighetsskötare/tekniker genomfördes utbildningen "Den lille elektrikern". Den ger medarbetarna behörighet att utföra mindre elarbeten, som till exempel att byta vägguttag, strömbrytare och belysningsarmaturer. Några av fastighetsskötarna gick även en VVS-utbildning i regi av en av våra underleverantörer. Ledarutvecklingsprogrammet för ledningsgruppen och de båda områdesansvariga gick i mål och för styrelsen arrangerades två workshoppar om ägarstyrning i regi av vårt ägarbolag.

Vidareutbildning är viktigt för KKB och sker på alla nivåer i bolaget. En viktig del i att bygga den interna kulturen är de Framtidsdagar som arrangeras varje år. Där träffas hela företaget inklusive styrelsen för att i två dagar diskutera framtidens utmaningar för

KKB. Årets dagar präglades av stort engagemang, intressanta diskussioner och många nya kontakter mellan kollegor från olika delar av organisationen.

I oktober presenterades resultatet av den årliga medarbetarundersökningen som görs i samarbete med konsultföretaget Great Place To Work. Efter en kraftig ökning med 12 procentenheter under 2020 fortsatte den positiva trenden genom ytterligare en ökning med 5 procentenheter. Det genomsnittliga förtroendeindexet är nu 74 % vilket innebär att KKB certifierats som ett Great Place To Work.

Värdegrunden – nytänkande, tillsammans och enkla – är basen för hur vi agerar i vardagen. Allt ifrån hur vi möter våra hyresgäster och samarbetspartners till hur vi möter varandra som kollegor.

För ett litet bolag som KKB handlar det om att skapa en vardag för medarbetarna som är utvecklande och intressant och som även är attraktivt rent socialt. Då får vi våra nuvarande medarbetare att stanna kvar, samtidigt som det blir enklare att locka nya på en arbetsmarknad med hård konkurrens.

## Könsfördelning

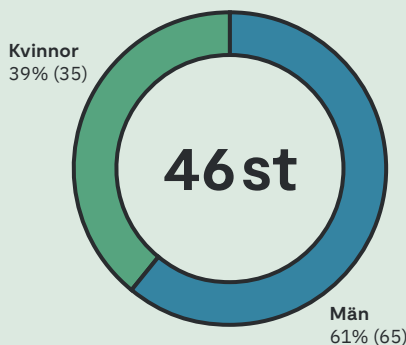


Ledningsgrupp



Styrelsens ledamöter

## Antal anställda (48)



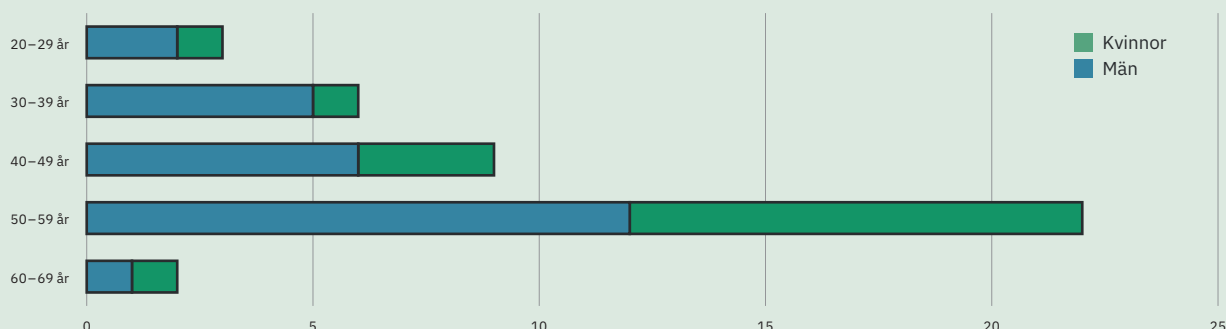
# 47 år

Total genomsnittsalder (49)

# 8,8%

Personalomsättning (18,6)

## Åldersfördelning, antal personer





# Positiva kulturen blir bok

Medarbetarna trivs allt bättre på KKB och under 2022 ger bolaget ut en bok som beskriver kulturen, ledarskapet och arbetet bakom. Parallellt sker flera viktiga initiativ, bland annat fler mätningar av hur personalen mår samt en ny digital plattform för HR-frågor.

**S**edan 2019 har KKB gjort en kraftig förbättring i hur medarbetarna ser på bolaget och hur de trivs på jobbet. Första gången KKB gjorde sin medarbetarundersökning i samarbete med Great Place to Work (GPTW) var resultatet nedslående. Det totala Trust-index resultatet blev då 58%, vilket var under genomsnittet för branschen. Två år senare är läget ett helt annat: I mätningen hösten 2021 hade resultatet ökat till 74%, vilket innebär att KKB certifierades som en utmärkt arbetsplats, ett Great Place To Work.

*"Vi har tagit till oss av inputen från mätningen och därefter gjort flera aktiviteter för att förbättra resultatet. Bland annat har cheferna i ledningsgruppen gått ett ledarutvecklingsprogram i samarbete med Psykologpartners. Vi har också jobbat med att förbättra den interna kommunikationen och att återkoppla, vilket är ett ständigt pågående arbete. Utöver detta har vi talat en hel del om vikten av att vara och en har ett eget ansvar när det kommer till kommunikation, säger Jessica Hansson, administrativ chef på KKB.*

## Samlas i en bok

Vad är det då som gör KKB bra? Hur skiljer sig bolaget från andra i samma bransch? Det här ville KKB ta reda på och genomförde därför en så kallad "culture audit" i samarbete med GPTW som ett komplement till undersökningen. Den innebär att bolaget har fått svara på ett antal frågor om vilken kultur man har i företaget och vilka åtgärder som görs inom HR-området.

*"Det var verkligen intressant att svara på frågorna. För mig som bara varit hos KKB i ett år var det nyttigt att få möjlighet att reflektera över hur vi arbetar. Det är spännande att se hur alla vi som jobbar på KKB är med och formar kulturen i bolaget och driver utvecklingen framåt", säger Julia Lilja, HR Koordinator på KKB.*

Under arbetets gång föddes tanken att samla resultatet i en bok som ska delas ut till samtliga medarbetare, men kan även användas vid onboarding av nyanställda, för att de snabbare och enklare ska kunna förstå vår kultur inom KKB.

*"Vi tror att bokformen är ett riktigt bra sätt att sammanfatta allt vi gör för att visa helheten, inte minst*

*för oss själva. Det kan vara lätt att man inte ser skogen för alla träd, men när vi nu har sammanfattat allt vi faktiskt gör, så blir det tydligt att vi gör väldigt mycket. Vi är inget stort bolag, men vi har ändå ett väldigt aktivt arbete kring kultur och olika HR-frågor", säger Jessica Hansson.*

## Fler mätningar planeras

Med start i maj 2022 tar KKB arbetet ett steg längre genom att införa så kallade pulsmätningar. Det innebär att medarbetarna varje vecka svarar på ett par korta frågor via sina mobiltelefoner. På så sätt får KKB en aktuell temperaturmätning på bolaget och kan sätta in åtgärder där det behövs.

*"Det här gör att vi blir mycket bättre uppdaterade på läget än genom att bara mäta en gång om året. Vi fortsätter med GPTW men pulsmätningarna blir ett viktigt komplement. Vi måste få mätningarna att bli en del av vårt dagliga arbete så att vi hela tiden utvecklas", säger Julia Lilja.*

Under 2022 rullas också ett nytt arbetssätt ut när det gäller det systematiska arbetsmiljöarbetet. En portal som heter HELP24 startas där alla HR-relaterade dokument finns samlade, vilket ger bättre överblick och gör det enklare att hitta.

*"Vi har en utmaning i att vi är utspridda på flera olika kontor. Därför behöver vi arbeta med olika digitala verktyg för att samma information ska nå ut till alla", säger Julia.*

Men viktigast av allt är att skapa möjligheter att träffas, både inom och utanför den egna arbetsgruppen. Därför arrangeras både avdelningsmöten och träffar för hela företaget. I september genomfördes Framtidsdagarna, ett årligt arrangemang där alla medarbetare i bolaget träffas och jobbar framåtriktat med våra gemensamma mål och där det även ges tid att jobba innovativt och spåna på nya förbättringsområden.

*"Det är viktigt att lära känna varandra och få en förståelse för hur alla jobbar och vilka utmaningar vi har på olika ställen inom KKB. Alla ska känna delaktighet och en stolthet över det vi åstadkommer", säger Jessica Hansson.*



---

»DET ÄR VIKTIGT ATT LÄRA  
KÄNNA VARANDRA OCH FÅ  
EN FÖRSTÅELSE FÖR HUR  
ALLA JOBBAR OCH VILKA  
UTMANINGAR VI HAR PÅ  
OLIKA STÄLLEN INOM KKB.«

Jessica Hansson, Administrativ chef  
Julia Lilja, HR Koordinator

# Årsredovisning 2021

Styrelsen och verkställande direktören för  
**KKB Fastigheter AB**

Org nr 556186-6673, avger följande  
årsredovisning för räkenskapsåret  
1 januari – 31 december 2021.



# Förvaltningsberättelse

## Allmänt om verksamheten

KKB Fastigheter AB är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs av Kävlinge kommun och som verkar för att Kävlinge med omnejd är en attraktiv plats att leva och bo på, där alla känner sig välkomna. 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 (66) fastigheter. Den totala fastighetsytan uppgår per 2021-12-31 till ca 176 800 kvm (172 600), fördelat på bostäder ca 148 200 kvm (142 800) och 2 280 st lägenheter (2 194) samt lokaler 28 600 kvm (29 800) och 241 st lokaler (243).

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).

Moderbolagets säte är Kävlinge.

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

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

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

### Intäkter och kostnader

KKB Fastigheters totala nettointäkter ökade med 4,1 Mkr och uppgick för år 2021 till 214,1 Mkr (210). Hyresintäkterna står för en ökning på 4,9 Mkr medan övriga intäkter minskade med 0,6 Mkr. Främsta orsaken till ökade hyresintäkter är att uthyrningen av 85 lägenheter i den nya fastigheten Exporten 43 kommit i gång under 2021.

Totala fastighetskostnader uppgick under räkenskapsåret till 154 Mkr (148,0) vilket motsvarar 871 kr/kvm total uthyrbar yta (858).

Årets kostnader för reparation och underhåll uppgick till 45,5 Mkr (50,9) och motsvarar 257 kr/kvm (295). 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.

Av årets direkta fastighetskostnader avsåg 32,6 Mkr (33,3) el, vatten, renhållning och värme. Minskningen

av dessa taxebundna kostnader beror till stor del på genomförda energi- och vattenbesparingsåtgärder.

Kostnader för avskrivningar har ökat till 37,2 Mkr (31,2). De planenliga avskrivningarna är 32,7 Mkr (30,9) och ökningen hänför sig till den nya fastigheten Exporten 43 som togs i bruk under året. Det finns även utrangeringskostnader på 4,5 Mkr som hänför sig till komponentutbyte i större underhållsprojekt.

Bolagets finansiella kostnader har minskat till 6,3 Mkr under 2021 (9,8). Förra årets försäljning av sex fastigheter till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden gav ett likviditetsöverskott som kunnat användas till amorteringar samtidigt som KKB gynnats av relativt låg snittränta i sin skuldportfölj.

Resultat efter finansiella poster för 2021 är 28,4 Mkr (260,3). Förra årets höga summa innehöll finansiella effekter av ovannämnda fastighetsförsäljning. Rensat från dessa effekter var resultat efter finansiella poster föregående år 24,1 Mkr.

### Investeringar

Under 2021 har KKB investerat 165,2 Mkr (133,3) i nyförvärv och i projekt. Exporten 43, som är KKB:s senaste nyproducerade fastighet med 85 nya lägenheter, färdigställdes och blev klar för inflyttning etappvis under året. Totalt har 184,1 Mkr aktiverats som byggnad i Exporten 43. Markens värde uppgår till 12,5 Mkr.

### Försäljningar och förvärv

Under 2021 har KKB Fastigheter förvärvat två fastigheter (mark) i Stationsstaden i Kävlinge. På fastigheterna planeras för kommande nyproduktion. Den första är Exporten 47 som köptes för ett underliggande fastighetsvärde om 13 Mkr av Midroc. Förvärvet gjordes med fastigheten paketerad i ett bolag med firmanamn Exporten 47 Fastighets AB och med organisationsnummer 559276-2321. Aktieöverlåtelsen gjordes den 12 april 2021 och det förvärvade bolaget fusionerades in i KKB Fastigheter samma år den 24 november. Den andra är Exporten 54 som köptes för ett underliggande fastighetsvärde om 30 Mkr från systerbolaget KKL Fastigheter. Inga försäljningar har gjorts under 2021.

### Finans- och kapitalstrategi

Bolagets låneportfölj uppgick den 31 december 2021 till 721 Mkr (689) varav ca 521 Mkr mot kommunal borgen och ca 200 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 7,2 Mkr så KKB följer regelbundet och noggrant den finansiella utvecklingen för att minimera både likviditets- och ränterisken. Under 2021 var snitträntan 0,66% exklusive borgensavgift (0,79).

Målet med KKB:s likviditetshantering 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 2021-12-31 till 496,4 Mkr (568,4) och den synliga soliditeten är beräknad till 38,04% (39,06). Med hänsyn till fastigheternas bedömda marknadsvärde på 3 228 Mkr (2 789) finns det ett bedömt övervärde om 2 081 Mkr (1 840) vilket innebär att den justerade soliditeten, med hänsyn till skatteeffekter, uppgår 63,46% (61,14).

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

Ekonomisk översikt, Mkr	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	214,1	209,9	229,3	220,2
Hysesintäkter	198,3	193,4	216,8	212,4
Driftnetto	97,3	93,0	114,9	98,2
Resultat efter finansiella poster	28,4	260,3	39,6	29,0
Årets resultat	18,5	255,2	25,4	20,2
Operativt kassaflöde	65,6	291,4	77,6	64,4
Direkt fastighetskostnad	116,8	116,9	100,9	107,8
Underhållskostnad	45,5	50,9	46,6	50,1
Justerat eget kapital	496,4	568,5	312,5	281,3
Marknadsvärde fastigheter	3 228	2 789	3 170	2 939
Räntetäckningsgrad, ggr	11,50	6,65	8,87	5,97
Synlig soliditet %	38,04	39,06	22,72	22,44
Justerad soliditet %	63,46	61,14	55,55	54,75
Direktavkastning fastigheter, %	3,01	3,34	3,63	3,34
Belåningsgrad, %	22,30	24,70	30,00	31,00
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Uthyrbar area, tkvm	176,8	172,6	199,2	197,5
Antal lägenheter, st	2 280	2 194	2 596	2 584
Antal lokaler, st	241	243	279	278
Omflyttning i lägenheter, %	9,8	9,0	8,6	8,7
Uthyrningsgrad, %	99,10	99,35	99,56	99,65

Definitioner: se not 28

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Försäljning och förvärv

I mars signerades ett aktieöverlåtelseavtal och KKB förvärvade bostadsbyggrätten Exporten 47 i Stationsstaden från Midroc. Det är en flexibel byggrätt avseende användning och har to m ett D för tex vårdcentral i bottenplan i ändamålet. Månaden efter, i april, var det tillträde av Exporten 47. Köpeskillingen uppgick till 13 miljoner kronor motsvarande ca 2 350 kr per kvm BTA.

I mars tecknades även en avsiktsförklaring med Lyckos som syftar till att gemensamt utveckla

bla Östra skolan och Roteringsen i Löddeköpinge. De presenterade radhusprodukterna upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt utgör bra inslag och kommer att komplettera befintlig bebyggelse och medverka till en god bostadssocial mix.

I juni signerades och utväxlades fastighetsöverlåtelseavtalen för Exporten 54, arkitekttävlingen som föregicks av en prekvalificering med 46 deltagare från arkitektkontor i Sverige, Danmark, Norge, Nederländerna och Tyskland. Det är nu också godkänt att bygga balkonger mot järnvägen med öppningsbara fönster. Arkitekttävlingen som startades av KKB under 2019 var ett nytt grepp för att säkerställa att de planerade nya bostäderna i Stationsstaden utformas med stor omsorg om det arkitektoniska uttrycket. Ett kvarter som tillsammans med Nya kommunhuset och Harjagersbadet har förutsättningar att ändra bilden av Kävlingsen, att bygga varumärket.

I mars, juli och november 2021 välkomnades nya hyresgäster till lägenheterna i kvarteret Exporten 43. Året dessförinnan, i november, inleddes uthyrningen av den första etappen. Det är 85 välbelägna lägenheter med mycket ljusinsläpp och en något högre standard än i tidigare nybyggnadsprojekt såsom badrum med helkaklade väggar och klinkergolv, duschdörrar i glas och diskmaskin till alla lägenheter om 3 RoK och 4 RoK. Fastigheten rymmer också en bilpool samt digital bokning av tvättstugor. Vid årets slut var 6 lägenheter outhyrda, ett bra uthyrningsresultat givet marknadsförutsättningarna.

Utvecklingen av Mårtenstaden fortsatte och under början av året öppnade Matmakarna sin kombinerade butik & restaurang, där vi under 2020 investerat i en genomgripande ombyggnad av lokalen. Icha Mochi öppnar en sushi & poké bowl restaurang i början av 2022, ett bra komplement till utbudet i Mårtenstaden.

Under året har en ny detaljplan arbetats fram för kvarteret Sten, granskningshandlingen gick ut i december. Det handlar om en förtätning med fler bostäder och lokaler. Totalt möjliggör planen 30-40 nya bostäder. En ny byggnad i 4-5 plan är tänkt att uppföras i hörnet av Bruksgatan och Unionsgatan med lokaler i bottenplan. Befintliga byggnader byggs på med en våning. Gårdarna upprustas och vissa förråd rivs för att ge plats åt en ny passage i kvarteret. En kulturhistoriskt värdefull byggnad skyddas från rivning.

### Boplats Syd

Vid halvårsskiftet gick KKB över till Boplats Syd som är en regional bostadsförmedling. Fördelarna för KKB är ett större upptagningsområde för nyproduktion samt möjlighet att bidra till en regional arbets- och bostadsmarknad i hela Skåne. Att den sökande betalar en avgift gör också att kön är ständigt aktuell.

### 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 2007 backade dessvärre i år. Inte så mycket men det trendbrott som åstadkoms förra året upprepades inte utan "serviceindex" sjönk med 1,8% till 78,7% vilket innebär att 79 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" minskade med 1,4%.

Årets medarbetarundersökning resulterade i att KKB nu är 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 5% till 74%, och värt att notera är att indexet steg 12% förra året. För helhets känslan d v s den sammanfattande frågan "Allt sammantaget är detta en mycket bra arbetsplats" blev utfallet 72%.

### Coronapandemin

Trots coronapandemin har arbetet med förvaltning, transaktioner och projektutveckling i stort sett fortsatt enligt plan.

När fler människor spenderar mycket mer tid hemma riskerar spänningar att öka. Det kan handla om allt från ofrivillig ensamhet till trångboddhet och otrygghet i hemmet. Därför är det viktigt att verksamheten upprätthålls så mycket som möjligt för det gör skillnad i människors liv och vardag. Av den anledningen hålls KKBs områdeskontor fortsatt öppna och arbetet utförs i stort sett som vanligt.

### 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 nyproduktionsprojekt, detta gäller såväl planerade som pågående projekt.

Energipriserna har gått upp kraftigt på bred front där KKB för tillfället har fasta priser, men nya avtal för gas och el ska handlas upp under 2022. Baserat på prisbild i dagsläget så kommer kommande avtal sannolikt ligga högre än dagens avtalade nivåer, gäller både gas och el. 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 belysas 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 förnybara 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
Annsophie Thuresson

#### Revisorer

Johan Rasmusson, KPMG	
Anna Lönnberg, KPMG	Suppleant

#### Lekmannarevisor

Fernande Dinis-Viseu	
Claes Håkansson	Suppleant

### Sammanträden

Styrelsen har hållit sex ordinarie sammanträden under räkenskapsåret. Ett extra styrelsemöte hölls den 24 augusti 2021. Ordinarie årsstämma hölls den 8 april 2021. Ingen extra bolagsstämma har hållits.



## Eget kapital

2020-12-31	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	29 200	62 501	186 464	278 165
Årets resultat			255 172	255 172
Utdelning			-79	-79
<b>Vid årets utgång</b>	<b>29 200</b>	<b>62 501</b>	<b>441 557</b>	<b>533 258</b>

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>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 366 322 175 kronor, disponeras enligt följande:

Utdelning	
292 000 st * 0,3045 kr	88 914
Balanseras i ny räkning	366 233 261
<b>Summa</b>	<b>366 322 175</b>

Styrelsen har prövat om bolagets verksamhet som bedrivits under verksamhetsåret 2021 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	2021	2020
Nettoomsättning	3	214 051	209 926
<b>Bruttoresultat</b>		<b>214 051</b>	<b>209 926</b>
Fastighetskostnader	4	-154 004	-148 023
Administrationskostnader	5	-25 427	-28 023
<b>Rörelseresultat</b>	6	<b>34 620</b>	<b>33 880</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	54	236 182
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-6 251	-9 779
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>28 423</b>	<b>260 284</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner, övriga	9	-3 500	-1 100
<b>Resultat före skatt</b>		<b>24 923</b>	<b>259 184</b>
Skatt på årets resultat	10	-6 453	-4 012
<b>Årets resultat</b>		<b>18 470</b>	<b>255 172</b>

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11,12	1 196 191	948 797
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 806	875
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	51 048	171 527
		<b>1 249 045</b>	<b>1 121 199</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>1 249 135</b>	<b>1 121 289</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 994	2 077
Fordringar hos koncernföretag		-	238 883
Aktuell skattefordran		6 449	4 224
Övriga fordringar		504	973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	5 289	4 346
		<b>15 236</b>	<b>250 503</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		40 346	87 677
		<b>40 346</b>	<b>87 677</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>55 582</b>	<b>338 180</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 304 717</b>	<b>1 459 469</b>

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	19	29 200	29 200
Reservfond		62 501	62 501
		<b>91 701</b>	<b>91 701</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		347 853	186 385
Årets resultat		18 470	255 172
	18	<b>366 322</b>	<b>441 557</b>
		<b>458 023</b>	<b>533 258</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	20	48 300	44 800
		<b>48 300</b>	<b>44 800</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	16	10 843	10 939
		<b>10 843</b>	<b>10 939</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	445 267	550 992
		<b>445 267</b>	<b>550 992</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		277 000	138 000
Förskott från kunder		14 916	19 326
Leverantörsskulder		26 024	21 166
Skulder till koncernföretag		3 864	120 000
Övriga skulder		2 981	2 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	17 499	18 316
		<b>342 284</b>	<b>319 480</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 304 717</b>	<b>1 459 469</b>



## Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	Not	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		28 423	260 283
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	38 372	31 156
		66 795	291 440
Betald inkomstskatt		-8 774	-10 741
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>58 021</b>	<b>280 698</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		237 491	-233 178
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		3 805	-27 766
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>299 317</b>	<b>19 755</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-165 177	-133 279
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		233	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-	274 944
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-164 944</b>	<b>141 665</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		170 000	220 000
Amortering av lån		-258 000	-365 050
Utbetald utdelning		-93 704	-79
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-181 704</b>	<b>-145 129</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-47 331</b>	<b>16 291</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>87 677</b>	<b>71 386</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	25	<b>40 346</b>	<b>87 677</b>

# 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 [Byggnader och mark] 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 m m	50 år
– Installationer; el, VVS, ventilation	25–45 år
– Inredning	40 år
– Inre ytskikt, maskinell utrustning m m	15 år
– Markanläggningar	25 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 anställds 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

	2021	2020
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hyror bostäder	162 828	158 015
Hyror lokaler	35 465	35 412
Förvaltningsuppdrag	10 222	9 650
Övriga intäkter	8 675	9 586
Outhyrt och rabatter	-3 138	-2 737
	<b>214 051</b>	<b>209 926</b>

## Not 4 | Fastighetskostnader

	2021	2020
Reparation och underhåll	-45 461	-50 929
Driftkostnader övrigt	-23 170	-19 873
EL, vatten, renhållning	-16 650	-16 953
Värme	-15 916	-16 308
Fastighetsförsäkring	-1 173	-1 345
Fastighetsavgift, -skatt	-5 067	-4 174
Avskrivningar och utrangeringar	-37 226	-31 156
Fastighetsadministration	-9 341	-7 285
	<b>-154 004</b>	<b>-148 023</b>

## Not 5 | Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2021	2020
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	230	250
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	50	17
Andra uppdrag	304	5

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar 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	2021	varav män	2020	varav män
Sverige	52	62%	48	65%
Totalt	52	0%	48	0%

Redovisning av könsfördelning i företagsledning	2021-12-31 Andel kvinnor	2020-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	26%	18%
Övriga ledande befattningshavare	57%	43%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2021	2020
Löner och ersättningar	24 753	21 502
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	7 041 (2 222)	6 400 (970)

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter mfl och övriga anställda	2021		2020	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	2 001	22 752	1 893	19 609

### 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

	2021	2020
Ränteintäkter, övriga	54	2
Anticiperad utdelning på andelar i dotterbolag	–	236 180
	<b>54</b>	<b>236 182</b>

## Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader, övriga	–4 880	–8 140
Övriga finansiella kostnader	–1 371	–1 639
	<b>–6 251</b>	<b>–9 779</b>

## Not 9 | Bokslutsdispositioner, övriga

	2021	2020
Periodiseringsfond, årets avsättning	–8 500	–7 100
Periodiseringsfond, årets återföring	5 000	6 000
	<b>–3 500</b>	<b>–1 100</b>



## Not 10 | Skatt på årets resultat

	2021		2020	
Aktuell skattekostnad		-6 453		-4 012
		<b>-6 453</b>		<b>-4 012</b>

Avstämning av effektiv skatt	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		24 923		259 184
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-5 134	21,4%	-55 465
Ej avdragsgilla kostnader	3,8%	-947	0,1%	-233
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	-	-19,5%	50 542
Skatt hänförlig till tidigare år	4,8%	-1 189	-0,1%	225
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	-0,1%	21	0,0%	22
Ränta	0,4%	-108	0,0%	-85
Förändring av uppskjuten skatt	-0,4%	95	-0,2%	605
Övrigt, avskrivningar på byggnader	-3,2%	809	-0,1%	377
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>25,9%</b>	<b>-6 453</b>	<b>1,5%</b>	<b>-4 012</b>

## Not 11 | Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 487 867	1 760 067
Nyanskaffningar	127 028	3 140
Avyttringar och utrangeringar	-17 599	-305 293
Omklassificeringar	157 053	29 624
Omklassificeringar från inventarier	-	329
Vid årets slut	<b>1 754 348</b>	<b>1 487 867</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-539 070	-549 804
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	13 107	40 508
Omklassificeringar från inventarier	-	-160
Årets avskrivning	-32 194	-29 614
Vid årets slut	<b>-558 157</b>	<b>-539 070</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 196 191</b>	<b>948 797</b>

## Not 12 | Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	2 789 100	3 170 000
Vid årets slut	3 228 400	2 789 100

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. Ett bedömt marknadsvärde kan definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri, öppen och fungerande marknad angivet vid en viss tidpunkt.

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 2021-12-31 uppgår till 3 228 mkr (2 789) motsvarande en genomsnittlig direktavkastning om cirka 4,0 procent (4,3) eller 18 300 kr/kvm (16 400) uthyrningsbar area. Bolagets fastigheter, exkl. pågående nybyggnadsprojekt, var vid året slut bokförda till 1 148 mkr (949) motsvarande 6 494 kr/kvm (5 498) uthyrningsbar area, vilket innebär att den samlade fastighetsportföljen bedöms ha ett bruttoövervärde om cirka 2 081 mkr (1 840), enligt ovan angivna förutsättningar.

Några nedskrivningar på grund av för höga bokförda värden har inte bedömts vara nödvändiga.

## Not 13 | Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	10 333	11 546
Nyanskaffningar	1 576	–
Avyttringar och utrangeringar	–349	–884
Omklassificering till byggnad och mark	–	–329
Vid årets slut	<b>11 560</b>	<b>10 333</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	–9 458	–9 669
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	244	867
Omklassificering till byggnad och mark	–	160
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	–540	–816
Vid årets slut	<b>–9 754</b>	<b>–9 458</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1806</b>	<b>875</b>

## Not 14 | Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	171 527	81 881
Omklassificeringar	–157 053	–29 624
Investeringar	36 574	119 270
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>51 048</b>	<b>171 527</b>

## Not 15 | Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade 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 % i)	2021-12-31	2020-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
KKB Fastigheter Holding AB, 559225-6894	50 000	100,0	50	50
			<b>50</b>	<b>50</b>

## Not 16 | Uppskjuten skatt

	2021-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Bostadslånepost	–	872	872
	–	<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
Avser bostadslånepost	180	–	180
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld</b>	<b>180</b>	<b>11 023</b>	<b>–10 843</b>

	2020-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Bostadslånepost	–	975	975
	–	<b>975</b>	<b>975</b>
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Fastigheter	863 588	809 512	54 076
	<b>863 588</b>	<b>809 512</b>	<b>54 076</b>

	2020-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Avser fastigheter	–	11 140	–11 140
Bostadslånepost	201	–	201
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld</b>	<b>201</b>	<b>11 140</b>	<b>–10 939</b>



**Not 17 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	1 468	1 300
Datasupport/licenser	882	694
Skatt på biogas	2 110	1 659
Renhållning	241	–
Intäkt fiber	190	–
Övriga poster	398	693
	<b>5 289</b>	<b>4 346</b>

**Not 18 | Disposition av vinst eller förlust**

<b>Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust</b>	
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 366 322 175 kronor, disponeras enligt följande:	
Utdelning (292 000 st x 0,3045 kr)	88 914
Balanseras i ny räkning	366 233 261
<b>Summa</b>	<b>366 322 175</b>

**Not 19 | Antal aktier och kvotvärde**

	2021-12-31	2020-12-31
Antal aktier	292 000	292 000
Kvotvärde	100	100

**Not 20 | Periodiseringsfonder**

	2021-12-31	2020-12-31
Avsatt räkenskapsår 2015	–	5 000
Avsatt räkenskapsår 2016	6 900	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	–
	<b>48 300</b>	<b>44 800</b>

**Not 21 | Långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	–	–

## Not 22 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	2 012	2 169
EL, VA, Renhållning, Värme	3 004	2 952
Fastighetsskatt	5 022	4 469
Sociala avgifter, semesterlön m m	4 293	3 908
Övriga poster	3 168	4 818
	<b>17 499</b>	<b>18 316</b>

## Not 23 | Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	231 207	231 207
Summa ställda säkerheter	<b>231 207</b>	<b>231 207</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Garantibelopp Fastigo	448	409

## Not 24 | Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Not 25 | Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	–	3
Banktillgodohavanden	40 346	87 674
	<b>40 346</b>	<b>87 674</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

	2021	2020
Avskrivningar	32 734	30 937
Rearesultat utrangering av anläggningstillgångar	4 492	–
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	–129	220
Uppskov stämpelskatt	1 275	–
	<b>38 372</b>	<b>31 156</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 41% (39) av inköpen och 4% (4) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

## Not 28 | Nyckeltalsdefinitioner

Årets resultat:	Resultat efter bokslutsdisposition och skatt
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 avskrivningar och räntekostnader i relation till räntekostnaderna
Direkt fastighetskostnad:	Samtliga fastighetskostnader utom avskrivning och utrangering
Synlig soliditet:	Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen
Justerad soliditet:	Justerat eget kapital plus bedömt övervärde på fastigheter minus latent skatt på bedömt övervärde i förhållande till justerad balansomslutning
Direktavkastning:	Driftnettot i förhållande till bedömt marknadsvärde fastigheter
Justerat eget kapital:	Totalt eget kapital + kapitaldelen av obeskattade reserver
Belåningsgrad:	Total låneskuld i förhållande till totalt marknadsvärde

*Kävlinge den 3 mars 2022*

**Christian Lindblom**  
Ordförande

**Roland Palmqvist**  
Vice ordförande

**Ulf Nordström**

**Henrik Ekberg**

**Lars Dahlvid**

**Mikael Strand**  
Verkställande direktör

Revisionsberättelse har lämnats 18 mars 2022.

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



# Revisionsberättelse

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för KKB Fastigheter AB för år 2021.

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 2021 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 alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till KKB Fastigheter AB enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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.

*Kävlinge den 18 mars 2022*

**Johan Rasmusson**

Auktoriserad revisor

## Osäkert vid horisonten

KKB fortsätter att ha en viktig roll i Kävlinge kommuns ambition att bli Skånes bästa boendekommun. Pandemin präglade även detta år, men styrelsen och jag ser mycket positivt på hur ledning och medarbetare på ett konstruktivt och välbalanserat sätt driver bolaget framåt på ett sätt som gynnar kommuninvånarna.

Styrelsearbetet förlöpte väl under 2021 och vi fick möjlighet till fysiska möten under andra halvan av året. Totalt höll styrelsen sex möten. Styrelsen deltog också vid KKB:s framtidsdagar, vilket var fantastiskt stimulerande. Det gick nästan att känna i lokalen vilken kraft och energi det finns i KKB. Här har ledningen gjort ett framgångsrikt arbete med att bygga en inkluderande kultur och ett transparent och positivt ledarskap. Styrelsen har under året utbildats i ägarstyrning och ett konkret resultat av denna är att hela ordinarie styrelsen framöver deltar i ägarsamråden, mot tidigare enbart ordförande och vice ordförande.

Samtidigt som 2021 var ett bra år för KKB ser styrelsen med viss oro på framtiden. Bolaget är lågt belånat och har god ekonomi, men det senaste året syns trender som redan på kort sikt kan bli utmanande. Främst tänker jag på skenande energikostnader, där inte bara de skenande elpriserna i vårt elprisområde blir ett problem. KKB använder biogas för uppvärmning och när vårt nuvarande avtal går ut till årsskiftet finns det stor risk för betydande prishöjningar. Även kostnaderna för avfallshantering och VA börjar stiga och sammantaget kan en ökning av dessa taxestyrd kostnader på sikt innebära en kraftig försämring av vårt rörelseresultat.

Parallellt har vi en byggkonjunktur där prisläget börjar bli ohållbart. Ska vi fortsätta med nyproduktion i hög takt, eller ska vi dra ner på tempot och invänta en vikande byggkonjunktur med ett rimligare kostnads-läge? Här handlar det om att balansera bostadsbehovet mot bolagets ekonomi i dag och i framtiden. Exporten 43 som invigdes under året är en framgång och ett nytänkande projekt, men vi såg också att hyresnivåerna tangerar vad som är möjligt på en ort som Kävlinge. Då ska man veta att det projektet handlades upp till en kostnad som är 30% lägre än den hade varit i dag. Kanske ska vi i stället för nyproduktion göra en större satsning på planerat underhåll. Och kanske ska vi hitta andra former för upphandlingar, där vi väljer i högre grad än tidigare själva leda projekten i stället för att köpa in totalentreprenad.

Det här är frågor som styrelsen behöver hantera under 2022 och som kräver en djup analys. Vårt fokus måste i första hand vara vårt befintliga bestånd och våra nuvarande hyresgästers bästa. Vi kan inte riskera att olönsamma nyproduktionsprojekt påverkar bolagets ekonomi negativt i en tid där vi ser stora utmaningar i vår omvärld.

Det är därför mycket positivt att vi har en kompetent företagsledning och duktiga och kreativa medarbetare i bolaget. Jag känner mig trygg i att KKB med sin solida ekonomi och genomtänkta strategi står väl rustat att möta omvärldens utmaningar.

### Christian Lindblom

Styrelsens ordförande



»JAG SER MYCKET POSITIVT PÅ HUR LEDNING OCH MEDARBETARE PÅ ETT KONSTRUKTIVT OCH VÄLBALANSERAT SÄTT DRIVER BOLAGET FRAMÅT PÅ ETT SÄTT SOM GYNNAR KOMMUNINVÅNARNA.«



# 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.

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

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

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

En granskning av bolagets investeringsprocess har genomförts under året. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna. Av granskningen framgår att KKB har övergripande riktlinjer, rutiner och organisation/kompetens för bolagets investeringsprocess. Bolagets investeringsprocess bedöms sammantaget som ändamålsenlig.

**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 15 mars 2022*

**Fernando Dinis-Viseu**

Lekmannarevisor

# Styrelse

## Ledamöter i styrelsen

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

## Suppleanter

Gunni Gustafsson Nilsson  
Thomas Salomon  
Ingvar Nordh  
Annsofie Thuresson  
Johanna Laurell

## Revisorer

Johan Rasmusson, KPMG  
Anna Lönnberg, KPMG, Suppleant

## Lekmannarevisor

Fernando Dinis-Viscu  
Claes Håkansson

## Verkställande direktör

Mikael Strand

## Sammanträden

Styrelsen har hållit 6 ordinarie sammanträden under räkenskapsåret.

Ett extra styrelsemöten har hållits den 24 augusti 2021.

Ordinarie årsstämma har hållits den 8 april 2021.

Ingen extra bolagsstämma har hållits.



Från vänster: Roland Palmqvist, Ann-Sofie Thuresson, Gunni Gustafsson Nilsson, Christian Lindblom, Thomas Salomon, Lars Dahlvid, Mikael Strand, Ulf Nordström, Henrik Ekberg, Ingvar Nordh.

Saknas på bilden: Johanna Laurell

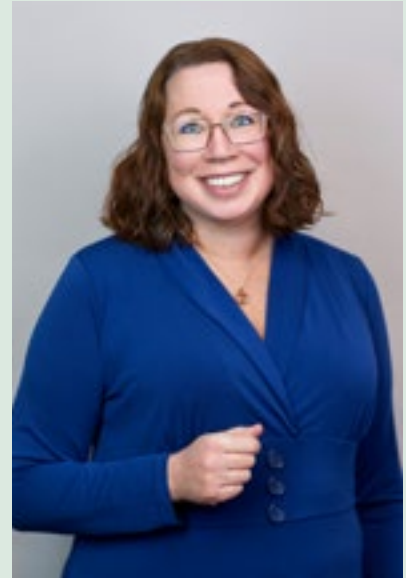
# Ledningsgrupp



**Mikael Strand**  
VD



**Helene Jönsson**  
Ekonomichef



**Eva Hansson**  
Marknads- och kommunikations-  
chef



**Ulf Petersson**  
Fastighetschef bostäder



**Maria Hofvander**  
Fastighetschef samhällsnyttiga  
fastigheter



**Jessica Hansson**  
Administrativ chef

---

*Övrig medverkande i ledningsgruppen under 2021:*

**Adrian Sollie**  
Bygg- och Miljöchef

# Fastighetsinnehav

Förvaltningsområde Kävlinge			Antal (st)			
Typ-kod	Fastighetsbeteckning	Adress	Lgh	Lokaler	Garage	P-platser
2203	Sten 16	Unionsg 16, Mårtensg 15, Stenhuggareg 2-8	32	7	0	34
2204	Hallen 3 (vårdcentral)	Kvarngatan 21	0	5	0	0
2205	Porten 3	Unionsgatan 4	18	1	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	8
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	0	0	0
2220	Arbetet 14	Nygatan 8	15	2	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	0	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	4	0	0
2238	Hyveln 12 / Garagebyggnad	Timmermansgatan	0	0	47	0
2241	Sten 12	Mårtensgatan 17	1	2	0	0
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	0	43
2401	Exporten 43	Västra Långgatan 5, Föreningsgatan 3, Banvaktsgård 2-6	85	0	0	0
3237	Stamboken 1	Arvidsborgsvägen 22-24	42	0	24	0
3240	Stamboken 2	Arvidsborgsvägen 26-30	24	0	0	26
3302	Socketbetan 1-3	Sunnanväg 1-23	205	0	56	0
3303	Melassen 1-3	Nordanväg 2-24	198	3	86	0
3306	Byhornet 1-3	Jakobsgatan 9-211	102	0	40	80
<b>SUMMA PORTFÖLJ</b>			<b>1216</b>	<b>41</b>	<b>267</b>	<b>281</b>



Area (kvm)			Årshyra 2021 (tkr)						
Bostäder	Lokaler	S:a	Bostäder, tkr	Bostäder (kr/kvm)	Lokaler	Bilplatser	Övrigt	Summa	(kr/kvm)
1 947	2 045	3 992	2 106	1 082	1 724	61	18	3 909	979
0	3 095	3 095	0	0	3 069	0	92	3 161	1 021
1 211	1 808	3 019	1 347	1 112	2 554	71	28	3 999	1 325
7 875	4 480	12 355	10 373	1 317	7 159	0	0	17 531	1 419
2 000	0	2 000	1 804	902	0	0	0	1 804	902
1 030	216	1 246	1 644	1 597	352	19	0	2 016	1 618
1 484	0	1 484	1 289	869	0	42	0	1 331	897
183	0	183	179	980	0	0	0	179	980
456	0	456	544	1 193	0	0	0	544	1 193
1 546	112	1 658	1 787	1 156	268	0	0	2 055	1 240
907	0	907	952	1 050	0	0	24	977	1 077
1 181	512	1 693	1 309	1 108	411	0	0	1 720	1 016
3 438	1 556	4 994	4 297	1 250	1 751	0	0	6 048	1 211
2 423	135	2 558	2 693	1 111	90	48	0	2 831	1 107
467	0	467	627	1 343	0	0	0	627	1 343
1 513	0	1 513	1 698	1 123	0	0	1	1 699	1 123
737	838	1 575	924	1 254	1 182	0	0	2 106	1 337
347	58	405	335	966	16	5	0	356	880
79	359	438	84	1 061	453	0	18	555	1 268
0	0	0	0	0	0	161	0	161	
150	73	223	118	785	94	0	0	212	949
1 391	520	1 911	1 901	1 367	814	0	0	2 715	1 421
367	0	367	515	1 402	0	0	0	515	1 402
1 083	251	1 334	1 481	1 368	89	38	0	1 608	1 206
1 445	0	1 445	2 113	1 462	0	36	0	2 149	1 487
2 809	0	2 809	3 979	1 416	0	72	0	4 051	1 442
5 419	0	5 419	9 775	1 803	0	0	0	9 775	1 803
3 059	0	3 059	3 548	1 160	0	72	7	3 626	1 185
1 411	0	1 411	1 884	1 335	0	26	0	1 910	1 354
12 363	0	12 363	13 180	1 066	0	168	81	13 429	1 086
12 583	251	12 834	13 261	1 054	117	258	188	13 824	1 077
7 263	0	7 263	6 305	868	0	182	0	6 488	893
<b>78 166</b>	<b>16 309</b>	<b>94 475</b>	<b>92 051</b>	<b>1 178</b>	<b>20 142</b>	<b>1 260</b>	<b>457</b>	<b>113 910</b>	<b>1 206</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	2	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	Kämnärigränd 1-11, 2-4	26	0	0	19
1118	Löddeköpinge 5:353 (lss-boende)	Odalvägen 2	6	0	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	0	0	0
1141	Löddeköpinge 87:2	Notarievägen 6-8, Prästvägen 21	30	0	0	32
1142	Löddeköpinge 12:105	Notarievägen 2-4	24	0	0	22
1143	Löddeköpinge 12:104	Notarievägen 1-3	20	0	0	20
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>9</b>	<b>133</b>	<b>136</b>

Area (kvm)			Årshyra 2021 (tkr)						
Bostäder	Lokaler	S:a	Bostäder, tkr	Bostäder (kr/kvm)	Lokaler	Bilplatser	Övrigt	Summa	(kr/kvm)
3 679	150	3 829	3 757	1 021	39	399	69	4 264	1 114
837	0	837	838	1 001	0	0	0	838	1 001
3 379	0	3 379	3 369	997	0	0	0	3 369	997
4 927	107	5 034	4 986	1 012	107	0	0	5 093	1 012
3 841	0	3 841	3 913	1 019	0	0	0	3 913	1 019
1 376	0	1 376	1 230	894	0	0	0	1 230	894
900	0	900	1 004	1 116	0	0	0	1 004	1 116
1 681	1 118	2 799	1 709	1 017	2 094	0	0	3 804	1 359
0	1 472	1 472	0	0	1 746	0	0	1 746	1 186
605	0	605	631	1 043	0	0	0	631	1 043
260	0	260	273	1 050	0	0	0	273	1 050
962	0	962	1 255	1 304	0	0	0	1 255	1 304
1 774	0	1 774	2 461	1 387	0	23	0	2 484	1 400
314	74	388	487	1 551	0	0	240	727	1 874
2 063	152	2 215	2 061	999	439	0	0	2 500	1 129
5 283	53	5 336	5 037	953	27	0	0	5 063	949
3 488	0	3 488	3 348	960	0	0	0	3 348	960
0	0	0	0	0	0	0	8	8	
1 932	0	1 932	2 695	1 395	0	46	0	2 741	1 418
1 436	0	1 436	2 020	1 407	0	30	0	2 050	1 428
1 288	0	1 288	1 796	1 394	0	29	0	1 825	1 417
1 400	0	1 400	1 952	1 395	0	2	0	1 955	1 396
2 689	0	2 689	3 798	1 412	0	49	0	3 847	1 431
0	6 300	6 300	0	0	6 569	0	0	6 569	1 043
2 326	0	2 326	2 620	1 126	0	0	0	2 620	1 126
586	0	586	960	1 639	0	0	0	960	1 639
<b>47 026</b>	<b>9 426</b>	<b>56 452</b>	<b>52 199</b>	<b>1 110</b>	<b>11 021</b>	<b>578</b>	<b>317</b>	<b>64 116</b>	<b>1 136</b>

# Fastighetsinnehav

Förvaltningsområde Furulund			Antal (st)			
Typ-kod	Fastighetsbeteckning	Adress	Lgh	Lokaler	Garage	P-platser
4202	Lärken 27	Trädgårdsgatan 4	94	0	53	0
4207	Oxeln 3	Parkgatan 31, Mångatan 8	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	2	27	0
4304	Ligustern 24	Kungsgatan 4-10	65	0	0	0
4305	Hagtornen 10 m fl (lss-boende)	Kungsgatan 39	6	0	0	0
4307	Lagern 1/Pilgården/Pilbågen	Kungsgatan 2	41	2	0	0
4401	Lärken 28 (lss-boende)	Solgatan 4	6	0	0	0
4402	Furulund 3:116 (hyreshus)	Trädgårdsgatan 2	20	0	0	11
<b>SUMMA PORTFÖLJ</b>			<b>386</b>	<b>6</b>	<b>90</b>	<b>11</b>

Fastighetsinnehav totalt	Antal (st)			
	Lgh	Lokaler	Garage	P-platser
Summa portfölj Kävlinge	1 216	41	267	281
Summa portfölj Löddeköpinge, inklusive Hofterup	678	9	133	136
Summa portfölj Furulund	386	7	90	11
<b>SUMMA PORTFÖLJ TOTALT</b>	<b>2 280</b>	<b>57</b>	<b>490</b>	<b>428</b>



Area (kvm)			Årshyra 2021 (tkr)						
Bostäder	Lokaler	S:a	Bostäder, tkr	Bostäder (kr/kvm)	Lokaler	Bilplatser	Övrigt	Summa	(kr/kvm)
6 007	0	6 007	6 291	1 047	0	159	38	6 488	1 080
1 011	0	1 011	1 131	1 119	0	0	0	1 131	1 119
953	0	953	1 087	1 140	0	0	0	1 087	1 140
1 047	1 052	2 099	1 205	1 150	1 411	30	0	2 645	1 260
5 474	69	5 543	6 040	1 104	35	82	98	6 254	1 128
4 194	0	4 194	4 479	1 068	0	0	37	4 516	1 077
283	163	446	489	1 725	0	0	599	1 087	2 437
2 577	602	2 879	2 751	1 157	139	0	2	2 890	1 004
284	157	441	491	1 726	0	0	510	1 001	2 268
1 381	0	1 381	1 972	1 428	0	17	0	1 988	1 440
<b>23 011</b>	<b>1 943</b>	<b>24 954</b>	<b>25 935</b>	<b>1 127</b>	<b>1 585</b>	<b>287</b>	<b>1 283</b>	<b>29 088</b>	<b>1 166</b>

Area (kvm)			Årshyra 2021 (tkr)						
Bostäder	Lokaler	S:a	Bostäder, tkr	Bostäder (kr/kvm)	Lokaler	Bilplatser	Övrigt	Summa	(kr/kvm)
78 166	16 309	94 475	92 051	1 178	20 142	1 260	457	113 910	1 206
47 026	9 426	56 452	52 199	1 110	11 021	578	317	64 116	1 136
23 011	1 943	24 954	25 935	1 127	1 585	287	1 283	29 085	1 166
<b>148 203</b>	<b>27 678</b>	<b>175 881</b>	<b>170 185</b>	<b>1 148</b>	<b>32 748</b>	<b>2 126</b>	<b>2 057</b>	<b>207 111</b>	<b>1 178</b>







## **KKB Fastigheter AB**

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