

Styrelsen och verkställande direktören för

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12
Underskrifter	24

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

Förvaltningsberättelse**Allmänt om verksamheten**

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

Företaget som har sitt säte i Kävlinge äger för närvarande 66 (67) fastigheter. Den totala fastighetsytan uppgår per 2024-12-31 till ca 172 064 kvm (178 400 kvm), fördelat på bostäder ca 148 203 kvm (148 203 kvm) och 2 280 st lägenheter (2 280 st) och på större och mindre/enkla lokaler ca 23 861kvm (30 217 kvm) och 243 st lokaler (244 st). Fastigheterna är försäkrade hos Protector med fullvärdesgaranti.

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

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

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

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning*Intäkter och kostnader*

Företagets resultat efter finansiella poster för 2024 blev 29,2 Mkr att jämföra med förra årets 19,7 Mkr. Den största anledningen till ökningen är att bolaget har fått ca 12 Mkr i återbetalning av energiskatt på biogas för både 2023 och 2024. Biogas har inte varit skattebefriat under dessa år med anledning av en dom från EU-domstolen men skattebefrielsen har sent 2024 godkänts av EU-kommissionen och gäller retroaktivt för 2023 och 2024.

Bolagets totala intäkter minskade något under året och uppgick för år 2024 till 243,9 Mkr (244,7 Mkr). Hysesintäkterna för bostäder ökar med ca 3,4% i snitt medan lokalhyrorna minskar till följd av försäljning a Skönadalsskolan till systerbolaget KKL Fastigheter AB.

Övriga intäkter innehåll föregående år elstöd på 4,1 Mkr som ej varit aktuellt 2024.

Driftkostnaderna är lägre för 2024 än för 2023 och uppgår till 98,7 Mkr (110,2 Mkr). Som ovan nämnts så avser ca 12 Mkr återbetalning av biogasskatt för 2023 och 2024 medan ca 1 Mkr avser återbetalning av felaktigt debiterad vattenförbrukning.

Årets kostnad för reparation och underhåll uppgick till 41,7 Mkr (44,8 Mkr) och motsvarar 242 kr/kvm (251 kr/kvm). Utfall är högre än budget men i nivå med prognos.

De totala kostnaderna för avskrivningar och utrangeringar har minskat till 34,7 Mkr (35,3 Mkr). Minskningen hänförs till försäljningen av Skönadalsskolan.

Till följd av ovanstående ökade årets driftnetto till 98,2 Mkr jämfört med 84,4 Mkr föregående år och det gav en överskottsgrad på 40,3% (34,6%).

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

Årets centrala administration kostnader innehåller till viss del kostnader avseende en omorganisation som bolaget gjort under 2024.

Bolagets finansiella kostnader har ökat under 2024 och uppgår till 18,1 Mkr (14,7 Mkr). Orsaken är en högre belåning till följd av nyproduktion samt även på rådande ekonomiska omständigheter i omvärlden med räntehöjningar.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på KKBs fastigheter uppgick vid årsskiftet 2024/2025 till ca 2,89 Mdkr (2,91 Mdkr) vilket är en minskning med 4,1%. Bolaget har under året sålt en fastighet.

Belåningsgrad på marknadsvärdet på 29,7% (25,1%). Se vidare i Not 13

Investeringar

Under 2024 har KKB investerat 195,8 Mkr (59,9 Mkr) i pågående och aktiverade projekt. Störst summa finns i nybyggnadsprojektet på Exporten 54 (153,3 Mkr). Andra större investeringar är gjorda i ombyggnadsprojekten på Roteringen (32 Mkr) och på Trädgårdsgatan (3,3 Mkr).

Försäljningar och förvärv

Bolaget avyttrade i början på året en fastighet till systerbolaget KKL Fastighet AB

Finans- och kapitalstrategi

Bolagets låneportfölj uppgick den 31 december 2024 till 860 Mkr (732,7 Mkr) varav ca 670 Mkr (582,7 Mkr) mot kommunal borgen och ca 190 Mkr (150 Mkr) mot pantbrev. Lånen är fördelade på tre långivare, 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 8,6 Mkr och därför följer KKB regelbundet och noggrant den finansiella utvecklingen för att minimera både likviditets- och ränterisken. Analys och rapportering görs kvartalsvis med stöd av de finansiella riktlinjer som är antagna av företagens styrelse.

Den 31 december 2024 var snitträntan i företagets låneportfölj 2,35% jämfört med 1,93% den 31 december 2023. Ända sedan andra halvan av 2023 har omvärldsfaktorer radikalt försämrat den finansiella marknaden och räntenivåerna har gått upp på bred front både i Sverige och i övriga världen.

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

Soliditet - redovisad och justerad

KKB:s justerade egna kapital uppgår per 2024-12-31 till 519,3 Mkr (522,9 Mkr) och den synliga soliditeten är beräknad till 35,13% (38,86%). Med hänsyn till fastigheternas bedömda marknadsvärde på 2 894 Mkr (2 914 Mkr) finns det ett bedömt övervärde om 1 763 Mkr (1 750 Mkr) vilket innebär att den justerade soliditeten uppgår till 70,42% (73,04%).

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

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

<u>Ekonomisk översikt, mkr</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	242,9	240,1	221,1	214,1
Direkta hyresintäkter	221,4	219,9	205,2	198,3
Direkt fastighetskostnad	145,7	156,4	126,8	116,8
Underhållskostnad	41,7	44,8	41,5	45,5
Driftnetto	97,2	82,6	94,2	97,3
Överskottsgrad	40,0	34,6	42,6	45,4
Resultat efter finansiella poster	29,2	19,7	28,2	28,4
Operativt kassaflöde	63,9	55,0	67,4	65,6
Justerat eget kapital	519,3	522,9	518,6	496,4
Marknadsvärde fastigheter	2 894	2 914	3 039	3 228
Räntetäckningsgrad ggr	2,61	2,34	5,14	5,55
Synlig soliditet %	35,13	38,86	39,43	38,04
*Justerad soliditet %	70,42	73,04	74,66	76,12
Direktavkastning marknadsv. %	3,49	2,84	3,10	3,01
Totalavkastning marknadsv. %	2,70	-1,30	-2,80	18,70
Belåningsgrad marknadsv. %	29,70	25,10	23,50	22,30
Skuldsättningsgrad ggr	1,85	1,57	1,54	1,63

* Korrigerade värden tidigare år för samstämmighet med Allmännyttans beräkningar

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Uthyrbar area bostäder tkvm	148,2	148,2	148,2	148,2
Antal lägenheter	2 280	2 280	2 280	2 280
Uthyrbar area lokaler tkvm	23,9	30,2	30,2	30,2
Antal lokaler	243	244	241	241
Omflyttning i lägenheter %	10,1	11,0	9,0	9,8
Uthyrningsgrad %	99,27	99,11	99,28	99,10

Definitioner: se not 31

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Försäljning, förädling och projekt**

KKB är både ett kommunalt bostadsbolag och en mycket stark aktör på bostadsmarknaden i Kävlinge kommun. Med detta kommer ett stort ansvar att tillsammans med andra kommunala och privata aktörer verka för att hela tiden utveckla Kävlinge kommun och de huvudorter som vi verkar i (Kävlinge, Furulund, Löddeköpinge och Hofferup).

Under 2024 har vi fortsatt genomförandet av projektet Pilvall var vi nyproducerar 124 nya bostäder i Stationsstaden i Kävlinge. På hösten påbörjades uthyrningen av etapp 1, projektet är uppdelat i 3 etapper, med en för marknaden god uthyrningsgrad vid årsskiftet 2024/2025 sex månader innan inflytt. Ett kvitto på att vi har utvecklat en attraktiv fastighet, med stationsnära läge och välplanerade lägenheter. Vi ser fram emot den fortsatta uthyrningen under våren av etapp 2 och 3.

Vi har även genomfört ett större renoveringsprojekt på Roteringen-området i Löddeköpinge var ett ca 70-tal radhuslägenheter har fått ett rejält lyft i form av nya tak med ny plåt, ny ventilation och el, fasadtvätt och omfogning samt byte av panel. Projektet färdigställdes strax innan jul.

Som ett led i bolagets ökade fokus på att arbeta med och utveckla sitt befintliga bestånd har det under året beslutats av styrelsen om två nya större renoveringsprojekt.

- Kv. Byhornet 1-3 i Kävlinge var av ett drygt hundratal radhuslägenheter kommer att förses med nya fönster fönsterdörrar samt säkerhetsklassade ytterdörrar. En investering på ca 20 MSEK.

- På Kv. Lavendeln 11 & 12/2402 i Furulund skall en omfattande upprustning av fastigheterna genomföras var både ett eftersatt underhåll skall kommas ikapp samt att lägenheternas standard kommer att höjas väsentligt. Här blir det åtgärder i allt från upprustning av tak, lagning av fasad, ny ventilation och installation av värmepumpar, nya kök och vitvaror, säkerhetsdörrar och mycket mer. Planerad investering om drygt 60 MSEK över två år.

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

Den 1:e februari såldes Skönadals skola till systerbolaget KKL Fastigheter AB. Detta som ett led i förädlingen av KKB's bestånd var vi inte äger skolor.

VD-byte

I mars beslutades att gå skilda vägar med befintlig VD. I april tillträdde en ny interim VD, för bolaget som sedermera har övergått till en permanent lösning för VD-rollen i KKB från och med 1:e november.

Biogasavtal

Nytt avtal om leverans av biogas till hela beståndet har tecknats under året.

Kunder och medarbetare

Varje år görs en kundundersökning i samarbete med AktivBo vilken är en väletablerad undersökning inom fastighetsbranschen. Genom att årligen genomföra denna undersökning har vi möjlighet att se trender i vår kundupplevelse samt att vi vid framtagandet av vår kundvårdsplan har ett bra underlag hämtat direkt från våra boende.

Från och med 2024 genomför vi undersökning i maj och vid denna undersökning ser vi att trenden har vänt uppåt för både Serviceindex 80,4% (79,2), Produktindex 76,8% (74,8) samt Trygghet 77,4% (75,2). Det är viktigt att vi fortsätter arbeta fokuserat på kundernas behov för att fortsätta på utstakad väg för att på sikt ägardirektivets målsättningar om kundnöjdhet.

Årets medarbetarundersökning resulterade i att vi som bolag är fortsatt certifierade av Great Place To Work som en god arbetsplats. Detta är något vi är mycket stolta över. Dock skall nämnas att våra resultat sjönk på något mot tidigare mycket höga siffror. Vi har identifierat att detta beror på en oro inom organisationen inför stundande flytt till nya gemensamma lokaler med kommunen i Kommunhuset, VD-byte samt en pågående omorganisation. Eftersom vi är i en förändringsfas ser vi det som troligt att värden påverkas även under nästa år, men arbetar aktivt med dialog och information för att alla skall känna sig delaktiga.

Vi har under året arbetat fram en ny organisationsstruktur med målsättningen att skapa ett tydligare fokus på vår centrala verksamhet, förvaltning av fastigheter. Över tid kommer vi fortsätta att utveckla nya bostäder, men inom greppbar framtid kommer vi behöva arbeta mer med våra befintliga fastigheter och våra kunder som bor i dessa.

För att uppnå detta har vi valt att lyfta fram rollen som Förvaltare vilken får ett tydligare ansvar för sin fastighetsportfölj. Efter omorganiseringen kommer vi att ha tre förvaltare ledda av en Fastighetschef.

För att stärka arbetet med energieffektiva fastigheter införs en ny roll, Drifttekniker, vilken kommer att arbeta aktivt i alla våra fastigheter med drift och underhåll.

I kundrelation har vi sett en svaghet i att vår bemanning av kundservice har varit känslig för frånvaro m.m. Som ett led i att stärka oss säljer vi ut denna service till Kontakt Kävlinge som idag sköter alla kundservice-ärenden åt Kävlinge kommun. Det är ett naturligt steg i vårt samarbete med ägaren samt ger oss som bolag bättre redundans.

Den nya organisationen träder i kraft 2025-01-01.

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsföretagande är per definition en kapitalkrävande verksamhet. Här och nu brottas branschen med räntenivåer som är betydligt högre än de varit de senaste 5-10 åren. Även om räntebanan har planat ut och till och med sjunkit gentemot vad som tidigare förutspåtts så kan vi se att KKB's snittränta på låneportföljen kommer att fortsätta stiga även under 2025 innan vi ser en vändning nedåt 2026.

Under 2024 har kommunens befolkningsprognos uppdaterats, liksom många andra kommuners, från en tydlig befolkningstillväxt till en prognostiserad befolkningsminskning. Detta berör både inflyttning och ett lågt barnafödande. För KKB's del får det både kortsiktiga och långsiktiga följder. Under 2024 har vi inte haft några vakanser mer än omställnings- och underhållstid innan nyuthyrning. Detta är inte en självklarhet i många kommuner längre. Vi kommer under 2025 behöva följa trenderna i våra kranskommuner samt vår egen vakansgrad. En ökad vakansgrad är ett potentiellt hot mot bolagets långsiktiga lönsamhet.

En riskfaktor som har ökat kraftigt under slutet av 2024 och som kommer påverka 2025 är det ökande antalet konkurser, inte minst inom sektorer som typiskt levererar tjänster och varor till fastighetsbolag. För KKB's del innebär det i den mån det är möjligt fortsatt arbete med riskbedömning i samband med upphandlingar. De hjälpmedel som finns för att säkerställa kreditvärdigheten hos leverantörer har idag sina begränsningar.

Hållbarhetsupplysningar*Ekologisk hållbarhet*

Hållbarhet är ett ledord i KKB's utvecklings- och förvaltningsarbete. Ägardirektivet ställer krav om att nybyggnadsprojekt tas fram utifrån att klara en miljöcertifiering. Vårt pågående projekt Pilvall är projekterat för att när det är färdigt klassificeras i enlighet med Svanen.

Målet är att KKB:s verksamhet skall vara helt fossilfri 2030 varför vi idag värmer alla våra fastigheter med biogas och el från förnybara källor. Pilvall kommer, när det är färdigställt, att värmas med fjärrvärme som är producerat med förnyelsebart bränsle.

KKB har en dokumenterad målsättning att varje år minska sin energianvändning var vi mäter biogas- och elanvändning löpande. För år 2024 har den totalt köpta energin, normalårskorrigerat dock ökat med 1,2% jämfört med 2023. Detta till följd av att vi har varit tvungna att justera upp värmen i många fastigheter under året efter beslutet under gaskrisen att sänka densamma så mycket som möjligt. Detta för att säkerställa att vi uppfyller utlovad temperatur i lägenheter över tid.

Vi fortsätter arbetet med vår miljömässiga hållbarhet med utgångspunkt från den hållbarhetsplan som tagits fram med utgångspunkt från FN:s globala miljömål där vi identifierat de sju där vi kan göra störst skillnad och där klimatpåverkan är störst. Fokus läggs på tre områden; energiförbrukning, vattenförbrukning samt direkta och indirekta utsläpp.

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

Social hållbarhet

KKB arbetar aktivt med att förhindra olovliga hyresförhållanden. Ett arbete som är viktigt för att skapa trygghet bland boende och bidrar till en rättvis bostadskö.

Under året har bolagets uthyrningspolicy uppdaterats med fokus på att ge större möjlighet till flyttkedjor både inom kommunen, men också till kommunen. T.ex. accepteras nu eget kapital vid den ekonomiska granskningen innan kontraktsskrivning. Detta för att ge äldre incitament till att ta steget till kanske en mindre hyreslägenhet vilket i förlängningen ger den eller de som söker större villa eller annan bostad större möjligheter.

Uppgifter om styrelsen*Ledamöter i styrelsen*

Christian Lindblom (ordförande)
Thomas Salomon (vice ordförande)
Aaron Nilsson
Kerstin Nilsson
Mathias Hörstedt

Suppleanter

Bent Erik Hawaleska
Jan Andersson
Jens Larsson
Per Olsson
Roland Palmqvist

Revisorer

Daniel Larsson, KPMG
Andréa Åkesson, KPMG (suppleant)

Lekmannarevisor

Lars-Erik Johansson
Claes Håkansson (suppleant)

Sammanträden

Styrelsen har hållit sex ordinarie sammanträden under räkenskapsåret och tre extra styrelsemöten
Ordinarie årsstämma hölls den 17 april 2024.

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

Eget kapital

2023-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	29 200	62 501	388 263	479 964
Årets resultat			17 402	17 402
Utdelning			-189	-189
Efterutdelning	-	-	-	-10 800
Vid årets utgång	29 200	62 501	394 676	486 377

2024-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	29 200	62 501	394 676	486 377
Årets resultat			26 120	26 120
Utdelning			-267	-267
Vid årets utgång	29 200	62 501	420 529	512 230

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 420 529 035 kronor, disponeras enligt följande:

Utdelning [292 000 st * 0,8269 kr]	241 448
Balanseras i ny räkning	420 287 587
Summa	<u>420 529 035</u>

Styrelsen har prövat om bolagets verksamhet som bedrivits under verksamhetsåret 2024 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.

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Nettoomsättning	3	242 870	240 103
Övriga intäkter	4	1 093	4 611
Bruttoresultat		243 962	244 715
Fastighetskostnader	5	-145 714	-160 253
Centrala administrationskostnader, mm	6	-18 026	-16 939
Av och nedskrivning anläggningstillgångar	7	-34 701	-35 320
Rörelseresultat		45 521	32 203
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 792	2 144
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-18 143	-14 691
Resultat efter finansiella poster		29 170	19 656
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner, övriga	11	4 240	2 600
Resultat före skatt		33 410	22 256
Skatt på årets resultat	12	-7 290	-4 854
Årets resultat		26 120	17 402

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13, 14	1 177 570	1 207 588
Inventarier, verktyg och installationer	15	1 770	2 009
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	205 159	50 517
		<u>1 384 500</u>	<u>1 260 114</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Husbyggnadsvaror		40	40
		<u>40</u>	<u>40</u>
Summa anläggningstillgångar		1 384 540	1 260 154
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 743	402
Fordringar hos Kävlinge kommun	17	89 293	65 800
Aktuell skattefordran		8 746	9 303
Övriga fordringar		12 785	383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	3 070	3 098
		<u>115 637</u>	<u>78 986</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	28	3 882	6 536
		<u>3 882</u>	<u>6 536</u>
Summa omsättningstillgångar		119 519	85 522
SUMMA TILLGÅNGAR		1 504 059	1 345 676

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	21	29 200	29 200
Reservfond		62 501	62 501
		<u>91 701</u>	<u>91 701</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		394 409	377 274
Årets resultat		26 120	17 402
	20	<u>420 529</u>	<u>394 676</u>
		512 230	486 377
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		360	–
Periodiseringsfonder	22	41 400	46 000
		<u>41 760</u>	<u>46 000</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	18 789	14 562
		<u>18 789</u>	<u>14 562</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	23	680 000	530 000
Övriga skulder		1 275	1 275
		<u>681 275</u>	<u>531 275</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		180 000	202 692
Förskott från kunder		14 929	13 578
Leverantörsskulder		27 393	23 228
Skulder till koncernföretag		3 215	6 198
Skulder till Kävlings kommun	24	–	–
Övriga skulder		2 406	2 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	22 061	19 320
		<u>250 005</u>	<u>267 462</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 504 059	1 345 677

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	29 169	19 656
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29 34 856	35 320
	64 025	54 976
Betald inkomstskatt	-2 506	-4 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	61 519	50 479
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-37 208	-64 294
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	5 235	5 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29 546	-8 146
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-196 597	-60 367
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	37 356	-
Avyttring av finansiella tillgångar	-	50
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-159 241	-60 317
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	330 000	220 000
Amortering av lån	-202 692	-201 300
Utbetald utdelning	-267	-10 989
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	127 041	7 711
Årets kassaflöde	-2 654	-60 752
Likvida medel vid årets början	6 536	67 288
Likvida medel vid årets slut	28 3 882	6 536

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

Noter*Belopp i kkr om inget annat anges***Not 1 Redovisningsprinciper**

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

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

Avskrivningar

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

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

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

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

- Stomme	100 år
- Stomkompletteringar; yttertak, fasader, fönster, dörrar mm	50 år
- Installationer; el, värme, ventilation, VA	25-45 år
- Inredning	40 år
- Hiss/transport	30 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	15 år
- Yttre anläggning	25 år
- Markanläggningar	20 år
- Inventarier	5 år
- Restpost	50 år

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

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 utträngs. 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.

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

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 pensionsförpliktelserna 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.

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

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.

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Inga väsentliga uppskattningar och bedömningar görs i bolaget.

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

Hyror bostäder	190 696	184 448
Outhyrt och rabatter bostäder	-2 265	-2 801
Hyror lokaler	35 465	40 787
Outhyrt och rabatter lokaler	-1 387	-1 454
Förvaltningsuppdrag	11 754	11 259
Övrig nettoomsättning	8 606	7 864
	<u>242 870</u>	<u>240 103</u>

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäkringsersättning	374	123
Elstöd	–	4 057
Vinst vid avyttring	154	42
Övriga intäkter	565	389
	<u>1 093</u>	<u>4 611</u>

Not 5 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	-41 710	-44 840
Driftkostnader övrigt	-31 922	-29 517
El, renhållning	-20 693	-21 757
Värme	-16 930	-33 284
Försäkring	-1 971	-1 246
Fastighetsavgift, -skatt	-5 348	-5 191
Fastighetsadministration	-27 141	-24 417
	<u>-145 714</u>	<u>-160 253</u>

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024	2023
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	365	297
Andra uppdrag	234	30

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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 7 Av och nedskrivning anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	-34 146	-34 541
Maskiner och inventarier	-408	-500
Byggnadsinventarie	-136	-136
Markanläggning	-12	-143
	<u>-34 701</u>	<u>-35 320</u>

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

Not 8 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2024		2023	
		varav män		varav män
Sverige	51	61%	48	62%
Totalt	51	61%	48	62%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2024-12-31 Andel kvinnor	2023-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	10%	10%
Övriga ledande befattningshavare	50%	63%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024	2023
Löner och ersättningar	28 105	22 354
Sociala kostnader	11 969	9 604
(varav pensionskostnad)	(3 001)	(2 580)

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2024		2023	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	3 540	27 565	2 168	22 766

Avgångsvederlag

Bolaget och VD har en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader.

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

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, Kävlinge kommun	1 602	1 889
Ränteintäkter, övriga	190	187
Resultat vid försäljning av aktier i dotterbolag	—	68
	1 792	2 144

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, övriga	-16 223	-12 802
Övriga finansiella kostnader	-1 920	-1 889
	-18 143	-14 691

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

Not 11 Bokslutsdispositioner, övriga

Periodiseringsfond, årets avsättning	-4 000	-4 000
Periodiseringsfond, årets återföring	8 600	6 600
Överavskrivning	-360	-
	<u>4 240</u>	<u>2 600</u>

Not 12 Skatt på årets resultat

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aktuell skattekostnad	-3 062	-2 504
Uppskjuten skattekostnad	-4 228	-2 350
	<u>-7 290</u>	<u>-4 854</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		33 410		22 256
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-6 882	20,6%	-4 585
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-17	0,1%	-26
Ej skattepliktiga intäkter	-0,1%	26	-0,1%	32
Schablonintäkt hänförligt till periodiseringsfonder	1,1%	-355	1,2%	-276
Förändring av uppskjuten skatt Bolånepost	-0,1%	21	-0,1%	21
Förändring av uppskjuten skatt	0,0%	-	10,6%	-2 350
Övrigt, skattemässiga justeringar	0,0%	-	-3,8%	851
Övrigt, avskrivningar på byggnader	0,2%	-83	-6,6%	1 477

Not 13 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 825 544	1 793 360
Nyanskaffningar	35 604	26 186
Avyttringar och utrangeringar	-66 434	-
Omklassificeringar	5 582	5 998
Vid årets slut	<u>1 800 296</u>	<u>1 825 544</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-617 956	-583 271
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	29 389	-
Årets avskrivning	-34 158	-34 684
Vid årets slut	<u>-622 725</u>	<u>-617 956</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 177 570	1 207 588

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

Not 14 Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	2 913 600	3 038 900
Vid årets slut	2 894 700	2 913 600

Bolaget har låtit utföra en extern värdering av den samlade fastighetsportföljen. Syftet är att bedöma de respektive fastigheternas marknadsvärde för att sedan kunna uppskatta deras övervärde i förhållande till bokförda värden. Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Som underlag för värderingen har fastigheternas driftnetto bedömts utifrån hyresintäkter, fastighetsskatt och fastighetsavgift samt schabloniserade drift- och underhållskostnader. Drift- och underhållskostnaderna har varierats med hänsyn till fastigheternas ålder, standard, skick och innehåll.

Det bedömda marknadsvärdet per 2024-12-31 uppgår till 2 895 mkr (2 914) motsvarande en genomsnittlig direktavkastning om cirka 4,6 procent (4,7) eller 16 800 kr/kvm (16 300) uthyrningsbar area.

Bolagets fastigheter, exkl. pågående nybyggnadsprojekt, var vid året slut bokförda till 1 131 mkr (1 164) motsvarande 6 575 kr/kvm (6 525) uthyrningsbar area, vilket innebär att den samlade fastighetsportföljen bedöms ha ett bruttoövervärde om cirka 1 763 mkr (1 750), enligt ovan angivna förutsättningar.

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

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 180	11 996
Nyanskaffningar	464	390
Avyttringar och utrangeringar	-413	-205
Vid årets slut	12 231	12 180
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-10 171	-9 741
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	254	205
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-544	-635
Vid årets slut	-10 461	-10 171
Redovisat värde vid årets slut	1 770	2 009

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	50 517	22 723
Omklassificeringar	-5 582	-5 998
Kostnadsfört	-1 812	-
Investeringar	162 035	33 791
Redovisat värde vid årets slut	205 159	50 517

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

Not 17 Fordringar hos Kävlinge kommun

Från och med räkenskapsår 2023 redovisas samtliga mellanhavanden med ägarkommunen som fordring eller skuld till Kävlinge kommun.

Not 18 Uppskjuten skatt

	<i>Redovisat värde</i>	<i>2024-12-31 Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Bostadslånepost	—	561	561
	—	561	561
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Fastigheter	1 052 417	960 645	91 772
	1 052 417	960 645	91 772
		<i>2024-12-31 Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Avser fastigheter	—	18 905	-18 905
Avser bostadslånepost	116	—	116
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	116	18 905	-18 789

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

	Redovisat värde	2023-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Bostadslånepost	—	665	665
	—	665	665
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Fastigheter	1 081 963	1 010 610	71 353
	1 081 963	1 010 610	71 353

	Uppskjuten skattefordran	2023-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Avser fastigheter	—	14 699	-14 699
Avser bostadslånepost	137	—	137
Uppskjuten skattefordran/skuld	137	14 699	-14 562

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	1 425	1 411
Datasupport/licenser	1 156	1 104
Renhållning	210	252
Övriga poster	279	331
	3 070	3 098

Not 20 Disposition av vinst eller förlust**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 420 529 035 kronor, disponeras enligt följande:

Utdelning [292 000 st * 0,8269 kr]	241 448
Balanseras i ny räkning	420 287 587
Summa	420 529 035

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

	2024-12-31	2023-12-31
antal aktier	292 000	292 000
kvotvärde	100	100

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

Not 22 Periodiseringsfonder

	2024-12-31	2023-12-31
Avsatt räkenskapsår 2018	–	8 600
Avsatt räkenskapsår 2019	10 600	10 600
Avsatt räkenskapsår 2020	7 100	7 100
Avsatt räkenskapsår 2021	8 500	8 500
Avsatt räkenskapsår 2022	7 200	7 200
Avsatt räkenskapsår 2023	4 000	4 000
Avsatt räkenskapsår 2024	4 000	–
	<u>41 400</u>	<u>46 000</u>

Not 23 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	–	–

Not 24 Skulder till Kävlings kommun

Från och med räkenskapsår 2023 redovisas samtliga mellanhavanden med ägarkommunen som fordring eller skuld till Kävlings kommun.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	2 408	1 656
EI, Värme	4 372	4 740
Fastighetsskatt	5 355	5 215
Arbetsgivaravgifter, semesterlön m.m.	5 187	4 783
Övriga poster	4 739	2 926
	<u>22 061</u>	<u>19 320</u>

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

		2023-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>220 918</u>	<u>180 619</u>
Summa ställda säkerheter	<u>220 918</u>	<u>180 619</u>
Eventalförpliktelser		
Garantibelopp Fastigo	453	428

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 1 februari 2025 stängde kontoret på Mårtensgatan och de anställda flyttade in i kommunhuset. Utöver detta inga väsentliga händelser 2025.

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

Not 28	Likvida medel	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>			
Banktillgodohavanden		3 882	6 536
		<u>3 882</u>	<u>6 536</u>

Från och med mars 2023 ingår KKB Fastigheter i Kävlinge kommuns koncernkontostruktur och likvida medel redovisas i årsredovisningen som fordran på Kävlinge kommun. Föregående års belopp är justerade i enlighet med detta.

Not 29	Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen	<i>2024</i>	<i>2023</i>
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar		34 702	35 320
Rearesultat utrangering av anläggningstillgångar		–	–
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar		<u>154</u>	<u>–</u>
		34 856	35 320

Not 30 **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 36% (36) av inköpen och 4% (4) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

KKB Fastigheter AB

Org nr 556186-6673

Not 31 Nyckeltalsdefinitioner

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskriftChristian Lindblom
*Ordförande*Thomas Salomon
Vice ordförande

Aaron Nilsson

Kerstin Nilsson

Mathias Hörstedt

Henrik Hopp
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars-Erik Johansson
*Av kommunfullmäktige i Kävlinge
utsedd lekmannarevisor*

Henrik Hopp

Henrik Hopp
Date: 2025-03-25 16:06 CET
Signed with Swedish BankID
Role: VD
Signed via account: henrik.hopp@kkb.se

Christian Lindblom

Christian Lindblom
Date: 2025-03-25 16:52 CET
Signed with Swedish BankID
Role: KKB styrelse, ordförande
Signed via account: christian.lindblom@kavlinge.se

Thomas Salomon

Thomas Salomon
Date: 2025-03-25 22:51 CET
Signed with Swedish BankID
Role: KKB styrelse
Signed via account: thomas.salomon@kavlinge.se

Aaron Nilsson

Aaron Nilsson
Date: 2025-03-26 21:27 CET
Signed with Swedish BankID
Role: KKB styrelse, ledamot
Signed via account: aaron.nilsson@kavlinge.se

Mathias Hörstedt

Mathias Hörstedt
Date: 2025-03-27 10:25 CET
Signed with Swedish BankID
Role: KKB styrelse
Signed via account: mathias.horstedt@kavlinge.se

Kerstin Nilsson

Kerstin Nilsson
Date: 2025-03-27 11:37 CET
Signed with Swedish BankID
Role: KKB styrelse, ledamot
Signed via account: kerstin.nilsson@kavlinge.se

PENNEO

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

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

Carl Daniel Larsson

Undertecknare

Serienummer: 41bc79a5b83db7[...]adfa300990eb4

IP: 188.150.xxx.xxx

2025-03-27 19:36:01 UTC



LARS-ERIK CHRISTER JOHANSSON

Undertecknare

Serienummer: ef39e61337950c[...]bc091539d9d99

IP: 78.69.xxx.xxx

2025-03-28 11:22:35 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.