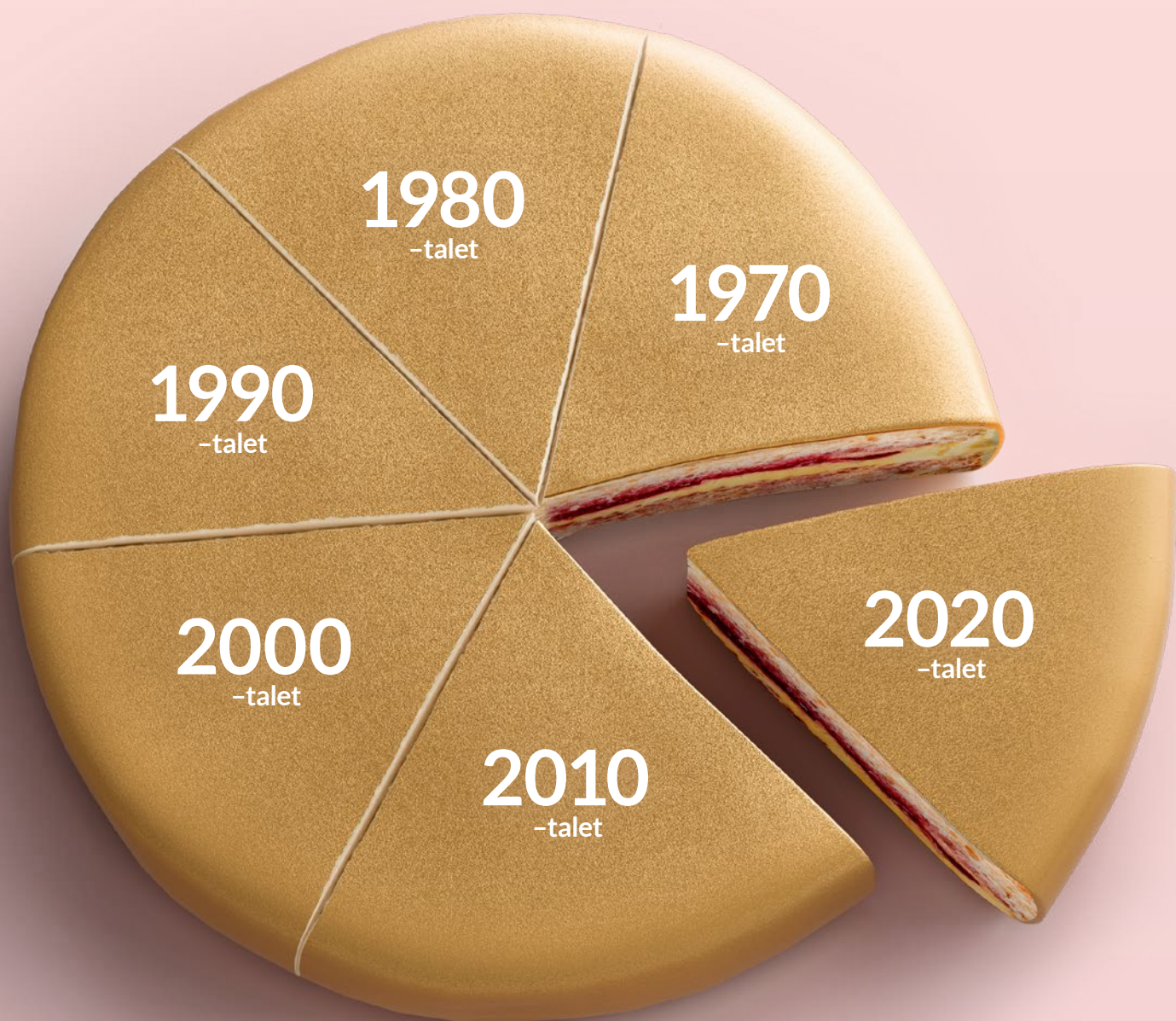


# 50 ÅR

SOM LOKAL SAMHÄLLSBYGGGARE

ÅRSREDOVISNING 2023





# Innehåll

- 4 Året i korthet
- 6 KKB i siffror
- 8 VD: Flera viktiga steg under 2023
- 12 Kävlinge bygger vidare trots dålig konjunktur
- 14 Hemkära bostäder för hela livet
- 16 Tydlig affärsplan ger gemensam bild
- 17 Affärsmodell i tre delar
- 18 Lokal samhällsbyggare med hjärta och hjärna
- 20 Ett mycket intensivt år
- 22 Projektutveckling för framtiden
- 24 Fastighetsområde Furulund
- 26 Fastighetsområde Kävlinge
- 28 Fastighetsområde Löddeköpinge
- 30 Systerbolag med ansvar för lokalförsörjningen
- 32 50 år av allmännyttiga bostäder
- 36 Hållbarhet prioriterat område
- 38 Medarbetarna i fokus

## Årsredovisning 2023

- 41 Förvaltningsberättelse
- 44 Eget kapital
- 45 Resultaträkning
- 45 Balansräkning
- 47 Kassaflödesanalys
- 48 Noter
- 60 Revisionsberättelse
- 62 Ordförande har ordet
- 63 Granskningsrapport
- 64 Styrelse
- 65 Ledningsgrupp
- 66 Fastighetsinnehav

# Året i korthet

I en turbulent omvärld fortsatte KKB att utveckla det befintliga beståndet och planera för nya bostäder. Stort fokus låg på klimatfrågan, bland annat energibesparingar.

Q1

## Nominering Kundkristallen

Samhällsnyttiga lokaler nominerades till Kundkristallen för högsta lyft serviceindex vid kundundersökningen med AktivBo.



## Stort fokus på energi- besparingar

Bolagets redan höga fokus på hållbara lösningar ökas ytterligare för att göra miljö- och energi-besparingar vad gäller uppvärmning, el och vatten.



Q2

## Teamtaylor för mer professionell rekryteringsprocess

Nytt verktyg för rekrytering och kandidatbank handlas in och kopplas till bolagets hemsida.



Q3

Höga betyg i medarbetarenkäten. I den årliga undersökning med Great Place to Work höll hela 88 procent av medarbetarna med om påståendet "Allt sammantaget är detta en mycket bra arbetsplats".



Q4

## Projektering för renovering och modernisering

Trädgårdsgatan 1 och 3 i Furulund är en av våra äldsta bostadsfastigheter med byggår 1952. Här projekteras för omfattande renovering och modernisering som ska påbörjas under 2024.



## Tre stora projekt färdigställda

Tre stora och omfattande byggprojekt stod klara under hösten. I Stationsstaden Kävlinge invigdes Harjagersbadet och det nya kommunhuset. I Löddeköpinge invigdes kommunens största skola, Tolvåkersskolan med tillhörande idrottshallar. KKB äger fastigheterna och hyresgäst är Kävlinge kommun.



# KKB i siffror

KKB Fastigheter AB är ett kommunägt fastighetsbolag med verksamhet i Kävlinge kommun. Bolaget är verksamt inom tre områden: Bostäder (hyresrätter), lokaler och samhällsnyttiga fastigheter. De samhällsnyttiga fastigheterna – främst förskolor och skolor – ägs av systerbolaget KKL Fastigheter AB.

Flest medarbetare finns i den kundnära verksamheten ute i bostadsområdena eller i de samhällsnyttiga fastigheterna. På huvudkontoret finns funktioner för bland annat projektutveckling, administration och kundservice.



# 44

Antal medarbetare  
31 dec 2023

Grundat

# 1973

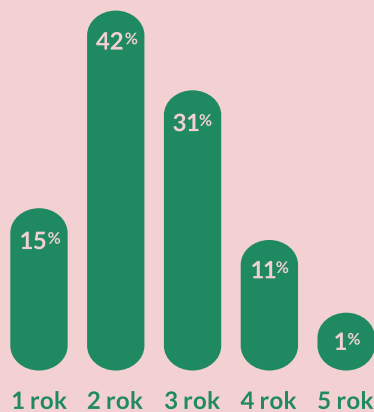


# 124

Lägenheter under  
produktion

**19,7 Mkr**

Resultat



Lägenhetstyp

**243 600 kkr**

Nettoomsättning

**2 280**

Hyresrätter  
(vid årets slut)





# Flera viktiga steg under 2023

Det blev ett framgångsrikt år för KKB där vi tog flera viktiga steg för att möta omvärldens utmaningar. Vi byggstartade Pilevall trots rådande konjunktur, vi förnyade oss internt och vi förberedde oss för stora renoverings- och ombyggnadsprojekt. Sammantaget ser jag 2023 som ett år då vi lade grunden för höjd kundnöjdhet och angelägna satsningar för kommunen.

När vi summerade 2022 var det ett år som skapade stor oro i världen. Energipriserna skenade, räntorna började röra sig uppåt och byggkonjunkturen vek av. Vi såg följdverkningarna under 2023 då räntorna fortsatte uppåt och i princip alla byggprojekt lades på is. Jag är oerhört stolt över att vi hade modet att i dessa tuffa tider våga gå emot strömmen.

I oktober satte vi spaden i marken för Pilevall med 124 Svanenmärkta lägenheter i Stationsstaden i Kävlings. Vår roll som den lokala samhällsbyggaren kräver att vi vågar gå före, även i svåra tider, och det har vi verkligen gjort. Kävlings är en av få kommuner i Skåne där byggandet ökade under 2023 och det är tack vare oss på KKB.

Är det rimligt att starta ett så stort projekt mitt i en lågkonjunktur? Låt mig sticka ut hakan och påstå följande: Tror man inte på ett hus som Pilevall så tror man inte på Skåne. Läget är perfekt nära stationen, med korta pendlingsavstånd till de större städerna. Alla vi som bor eller verkar i Kävlings behöver dock bli bättre på att sprida budskapet om vår kommun runt om i Skåne. I dag känner jag att vi är lite blygsamma med allt vad Kävlings har att erbjuda.

#### **En kommun som vill**

Kävlinges tillväxt syns också i de tre stora projekt som vi tog emot under 2023. Kommunhuset, Tolvåkersskolan och Harjagersbadet är stora satsningar var för sig och tillsammans

visar de en kommun som har en stark vilja att utvecklas. Vi har under året lärt oss våra nya byggnader och anpassat vår verksamhet efter vårt nya och större uppdrag. Det skär dock i själen att se all den skadegörelse som sker i Tolvåkersskolan – en fin och helt ny byggnad där vi tvingas till åtgärder nästan varje vecka. Betydligt roligare är den glädje och gemenskap som syns i vårt nya fina badhus som redan blivit en samlingspunkt för kävlingeborna.

#### **Stora renoveringar planeras**

Vid sidan av våra nya fina hus har vi inlett flera stora renoveringsprojekt. Vi tror inte alls på att lägga projekt på is under sämre tider, eftersom det bara ger oss en underhållsskuld i framtiden.



Vi gör stora renoveringar på Roteringen i Löddeköpinge och sätter snart igång nästa ROT-projekt, Trädgårdsgatan i Furulund. Det sistnämnda området är det äldsta i vårt bestånd och har varit i vår ägo ända sedan KKB såg dagens ljus 1973. På kort sikt är det betydelsefullt att vi på KKB bidrar till sysselsättningen inom samhällsbyggnadsbranschen. På lång sikt är satsningar som Pilevall eller kvarteret Sten i Mårtenstaden angelägna för kommunen. Genom att vi på KKB tillför nybyggda bostäder och lokaler kan kommunen växa och utvecklas. Visst firade vi vårt 50-årsjubileum under året som gick, men jag är mer en vän av att blicka framåt. Vi har ett arv att förvalta, men framför allt en verksamhet att utveckla.

### **Gör allvar av vårt löfte**

Det leder mig till den största besvikelsen under året som gick: Siffrorna i vår kundenkät var inte alls på den nivå som vi hade hoppats. Vi får betyg som ligger på genomsnittet bland allmännyttan i landet och vi har högre ambitioner än så. Vårt bestånd är i delar gammalt och i behov av renovering och kanske speglas det i resultatet. Vi ser dock att vi under året lyfte oss på de områden där vi hade satt in särskilda åtgärder.

Jag lovar att vi under 2024 kommer att göra stora insatser för att våra hyresgäster ska få en förbättrad upplevelse av att bo hos oss. Vi ska se till att göra allvar av vårt nya löfte att

vara det lilla bostadsbolaget med det stora hjärtat. Våra lokalhyresgäster är nöjdare och i februari deltog jag tillsammans med flera kollegor i Kundkristallengalan där vi som ett av tre bolag var nominerade i kategorin "Största lyft serviceindex lokaler". Vi vann inte, men det var ett kvitto på vårt fina arbete.

### **Kraftigt minskad energiförbrukning**

Vi fortsatte att bygga ut vår teknik-enhet under året och har nu fyra medarbetare som arbetar med att optimera våra fastigheter. Under 2023 sänktes energianvändningen i våra bostadshus med 6 % vilket gynnar både klimatet och KKB:s finanser.



Arbetet med att minska energiförbrukningen genom bland annat energikartläggningar och injustering av värmesystem fortsätter under året och är ett av våra steg för att möta det ökade kostnadsläget. Vi har fortfarande gaspriser som ligger 100 % högre än för något år sedan och det finns kvar en oro kring priserna i elprisområde 4 som vi tillhör.

#### **Nöjda medarbetare**

Internt tog vi ett stort steg genom vårt nya intranät Insidan som ger medarbetarna helt nya möjligheter att kommunicera med varandra. Vi har också gjort en stor översyn av våra HR-processer och vår dokumentation. I Great Place To Work ökade

det genomsnittliga förtroendeindexet med 3 procentenheter till 81 procent. För helhetskänslan, dvs den sammanfattande frågan "Allt sammantaget är detta en mycket bra arbetsplats", erhöll vi 88 %, och befäste förra årets stora ökning. Det visar att vi etablerat den interna stämningen och medarbetarnas nöjdhet på en ny och hög nivå.

#### **Ett ännu starkare KKB**

Under 2024 fortsätter vi att utveckla KKB. Vi ska ta hand om vårt befintliga bestånd och utveckla nytt. Vi ska identifiera de skav som gör att våra hyresgäster inte är så nöjda som vi vill att de ska vara och vi ska fortsätta våra initiativ för att minska vår

klimatpåverkan. Jag tycker dock att vi ska vara riktigt nöjda med 2023 och jag vill tacka ägare, styrelse, medarbetare och samarbetspartners för ett konstruktivt, positivt och nära samarbete under året som gick. Tillsammans gjorde vi lilla KKB ännu starkare.

Mikael Strand  
Vd

# Kävlinge bygger vidare trots dålig konjunktur

Det centrala läget mitt i en av Sveriges mest expansiva regioner gör att det går att ta sig med kollektivtrafik från Kävlinge till samtliga större städer i västra Skåne på mindre än 30 minuter. En lugn och inbjudande miljö med närhet till havet har gjort Kävlinge till en attraktiv boendeort för dem som vill bo nära både storstad och natur. Under 2023 var Kävlinge en av några få kommuner i Skåne där bostadsbyggandet fortsatte trots de bistra ekonomiska tiderna.

## Utrymme för 9 000 nya bostäder

Vid slutet av 2023 fanns 1 300 nya bostäder planerade i Kävlinge kommun. En analys visar att det finns utrymme för ytterligare 7 600 bostäder i hållbara lägen fram till 2035, varav de allra flesta i Kävlinge och Furulund. Enligt Kävlinge kommuns översiktsplan beräknas Kävlinge

ha 45 000 invånare 2040 och 3 000 fler arbetstillfällen än i dag. Om kommunen växer i denna takt kommer också ett ökande behov av förskolor, skolor, idrottshallar och andra samhällsfastigheter. Enligt Öresundsinstitutet var Kävlinge en av få skånska kommuner där bostadsbyggandet ökade under 2023.

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

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

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

## Attraktivt med lugn miljö

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.





Pilevall är vårt nya bostadsprojekt om 124 lägenheter i Stationsstaden, Kävlinge.

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. KKB har tagit en ledande roll i arbetet med att tillsammans med privata fastighetsägare och andra intresserade aktörer utveckla Kävlings stadskärna.

### Fortsatt efterfrågan på hyresrätter

Det finns i dag cirka 3 000 hyresrätter i flerbostadshus i Kävlinge kommun, varav KKB äger ungefär hälften. Hyresrätten fortsätter att vara en attraktiv boendeform och KKB har inte mött några svårigheter att hyra ut lägenheter som blir lediga. Stora lägenheter i nyproducerade hus tar generellt något längre tid att hyra ut, medan små och medelstora lägenheter hyrs ut direkt.

KKB är anslutet till den regionala bostadsförmedlingen Boplats Syd vilket gör att lediga lägenheter exponeras för en större målgrupp än enbart boende i Kävlinge kommun. Allra störst är efterfrågan i området med lägre hyror och låg omflyttning (till exempel Södervång i Löddeköpinge och Jakobsgatan i Kävlinge).

## 3 frågor



Foto: Per Myrehed

Anders Nordstrand  
VD för Sveriges Allmännytta

### Hur mår den svenska allmännyttan?

Vi ser en kostnadschock på nästan alla områden. Ränteläget är högre än på många år, energipriserna ligger högt och vi har Europas högsta byggpriser. Det ger en mycket ansträngd situation eftersom kostnaderna ökar betydligt mer än hyresnivåerna. Många av våra medlemsföretag kämpar med att balansera de höga kostnaderna mot det samhällsansvar som de vill ta.

### Vad får det här för konsekvenser?

Underhåll behöver skjutas på framtiden, vilket drabbar hyresgästerna genom sämre service och långsammare reparationer. Men det är en omöjlig ekvation när kostnaderna går upp med 25–30 % samtidigt som hyresnivån bara ökar med kanske 5 %. Viljan att skapa fina bostadsområden är lika stor som tidigare, men det är ett historiskt utmanande läge.

### Finns det några ljuspunkter?

Många av våra medlemsföretag har gjort stora insatser kring trygghetsfrågor på senare år, med trygghetsvandringar och aktiviteter för ungdomar. Det är åtgärder som inte behöver kosta så mycket. Vi ser också att vi är på god väg att nå vårt klimatmål att sänka energiförbrukningen med 30 % till 2030. Förutom ett bättre klimat gynnar det också ekonomin.

# Hemkära bostäder för hela livet

Hos KKB ska det gå att bo i hela livet. Från den första egna lägenheten, genom familjens alla faser, till en trygg och enkel ålderdom. Vi har ett brett utbud av hyresbostäder i lägenheter och radhus och i storlekar från 1 till 5 rum och kök. Vi erbjuder både centrala lägenheter och bostäder nära hav och natur, i hus som byggts från 1950-talet och fram till i dag.

Nöjda kunder är det viktigaste beviset på att vi klarar vår roll som den lokala samhällsbyggaren. De flesta av våra medarbetare möter kunder varje dag och får därför en bred och djup förståelse för vilka behov och önskemål våra kunder har. Det kan handla om stort och smått – från en krånglande dörr till en fråga om när badrummen ska renoveras.

Varje år görs en kundundersökning i samarbete med AktivBo, som gör samma undersökning hos många andra allmännyttiga bostadsbolag. Det ger möjlighet att jämföra hur KKB levererar jämfört med andra aktörer. Resultatet för 2023 var dock en besvikelse.

”Vi når inte alls dit jag vill att vi ska vara. Vi har ett mål om att höja resultatet med två procentenheter per index och i stället gick vi bakåt det här året. Vi behöver göra ett rejält arbete under 2024 för att förstå hur vi kan förbättra våra kunders upplevelse av vår service och våra hus. Våra medarbetare ute i områdena får redan makalöst höga betyg av de boende så det är inte där problemet ligger”, säger Mikael Strand, VD för KKB.

Undersökningen mäter två index: Serviceindex mäter kundernas upplevelse av KKB:s service och produktindex mäter kundernas upplevelse av boendet och de gemensamma ytorna. Serviceindex blev 79,2 % (79,6) och produktindex 74,8 % (77,2). Båda värdena ligger något under genomsnittet för branschen.

”När vi bryter ner siffrorna kan vi se att vi förbättrar oss på de områden som vi valde ut som fokusområden för 2023. Det är positivt, men våra kunder har en helhetsupplevelse som inte är så bra som vi vill att den ska vara. Ansvar för att lyfta det ligger helt på oss själva och jag vet att alla på KKB är fast beslutna att lyckas med detta”, säger Mikael Strand.

## Höga betyg för lokaler

Samma undersökning görs också för lokaler och i februari 2023 fick representanter för KKB delta i Kundkristallengalan där KKB nominerades som ett av de tre bästa bolagen i landet när det gäller förbättrat serviceindex.

3

frågor



Jeanette Persson  
Medarbetare på kundservice

## Håll där Jeanette Persson, du är den som svarar när hyresgästerna ringer till KKB.

Det stämmer! Jag tar emot cirka 50–60 samtal om dagen. Främst handlar det om felanmälningar och frågor från våra hyresgäster men det kan också handla om störningsärenden eller någon som söker information. Vi försöker styra så många ärenden som möjligt till Mina Sidor på vår webbplats, men vi har många äldre kunder som hellre tar sitt ärende på telefon.

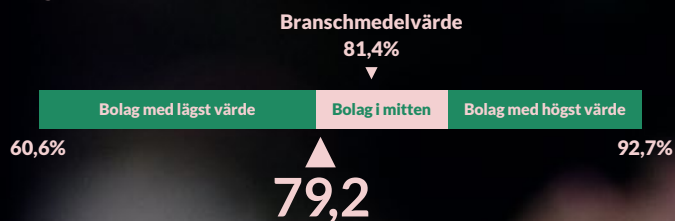
## Du har arbetat på KKB sedan 2015. Vad är det som gör att du trivs?

I mitt jobb är den ena dagen aldrig den andra lik. Jag lär mig något nytt varje dag av de frågor som kunderna ställer. Vi i kundservice är nog några av de som vet mest om vad som händer i bolaget. Det är kul att prata med människor och det känns viktigt att kunna hjälpa till.

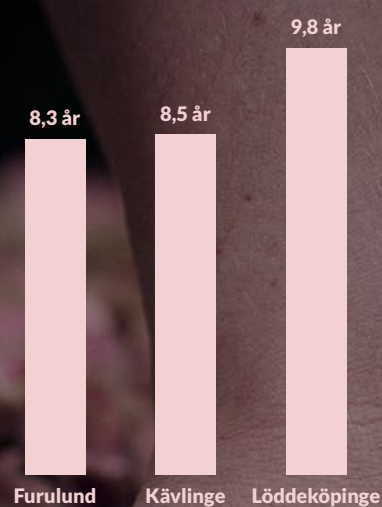
## Kan du och din kollega lösa alla ärenden som kommer till kundservice?

Det är det vi brinner för att göra. Om inte vi själva har svaret tar vi hjälp av kollegor, antingen genom att slussa hyresgästen vidare eller genom att ta reda på fakta. KKB ska vara det lilla bostadsbolaget med det stora hjärtat och det ska märkas redan i den första kontakten med oss.

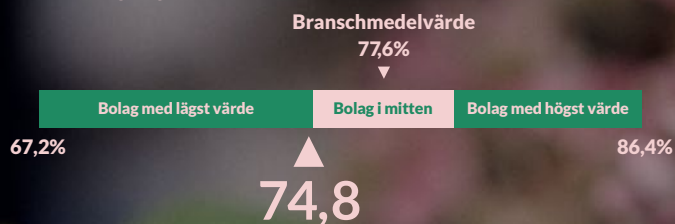
## Serviceindex



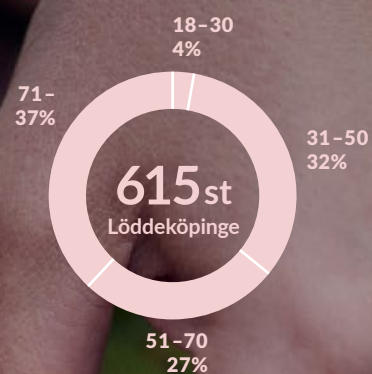
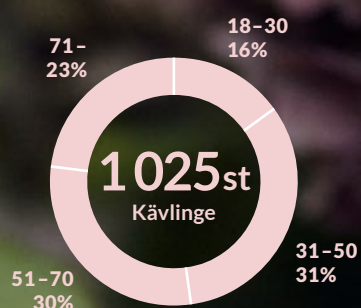
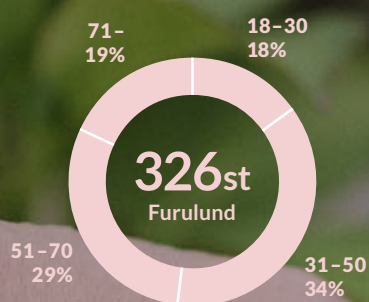
## Genomsnittlig boendetid



## Produktindex



## Andel hyresgäster per ålderskategori





# Tydlig affärsplan ger gemensam bild

KKB:s affärsplan ”Färdplan 2030” gäller för 2023–2026. Styrelse, ledning och samtliga medarbetare har varit involverade i framtagandet av affärsplanen som antogs av styrelsen i slutet av 2022. Planen består av fyra utvecklingsområden (se bild) som ges särskilt fokus under fyra år. Under 2023 genomfördes ett 30-tal aktiviteter i affärsplanen, bland annat trygghetsvandringar och energikartläggningar och utveckling och digitalisering av hyresdebiteringen. Syftet med affärsplanen är att styrelse, ledning och medarbetare ska ha en gemensam och samlad bild av hur KKB:s verksamhet ska utvecklas de kommande åren.



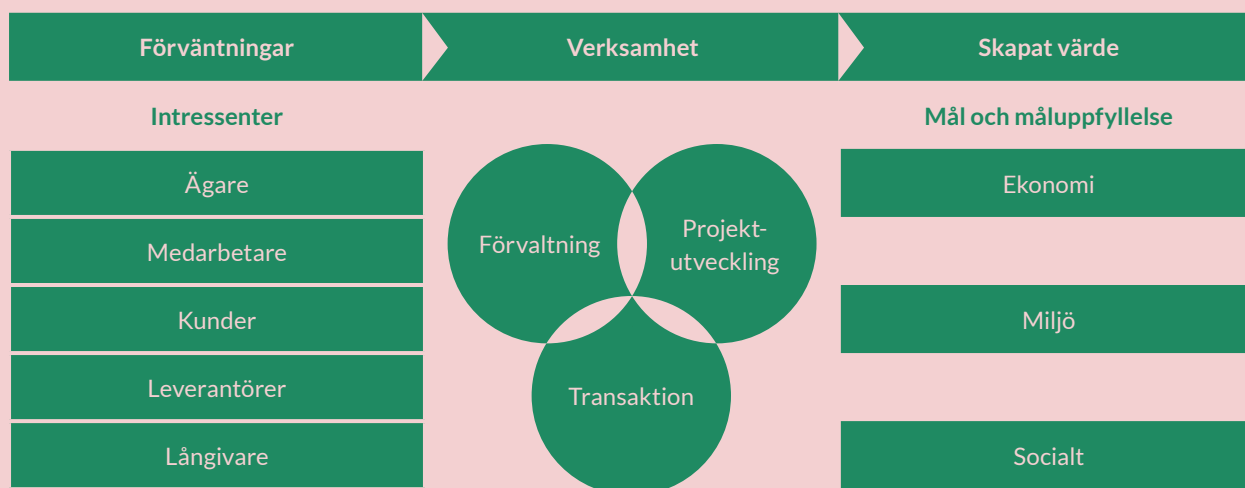
# Affärsmodell i tre delar

KKB skapar hållbara värden för hyresgästerna, kommunen och för Kävlinge i stort. Verksamheten mäts enligt ekonomiska, miljömässiga och sociala mål, som ger en tydlig bild av effekten av de gjorda insatserna.

En av hörnstenarna i KKB:s verksamhet är en ständigt närvarande dialog med ägare, hyresgäster, medarbetare, långgivare och leverantörer. Det är genom att dra nytta av varandras perspektiv, kunskaper och erfarenheter som KKB:s verksamhet utvecklas och förbättras. Dialogen sker på många olika sätt – från spontana möten ute på gården till kundundersök-

ningar och omvärldsanalys. KKB har en stor fördel av att verka på en geografiskt begränsad marknad där relationerna med kunder och leverantörer ofta går många år tillbaka. KKB:s målformuleringar styr verksamheten inom tre olika områden – förvaltning, projektutveckling och transaktioner. Huvuddelen av verksamheten handlar om att förvalta

och underhålla det befintliga beståndet av bostäder, lokaler och samhällsfastigheter. Projektutvecklingen syftar till att ha ett antal attraktiva bostadsprojekt under byggnation eller planering, medan målet för den relativt begränsade transaktionsverksamheten är att se till att KKB ska kunna erbjuda ett varierat och attraktivt utbud av bostäder och lokaler.



## Ägardirektiv för aktivt samhällsansvar

Ägardirektivet till KKB från kommunstyrelsen i Kävlinge kommun beskriver hur KKB ska ta ett aktivt samhällsansvar med fokus på långsiktig utveckling av kommunens attraktivitet. Dessutom ska KKB stödja förutsättningarna för att driva och starta företag och ha en god dialog med sina kunder och med Kävlinge kommuns medborgare.

### KKB:s ansvar beskrivs enligt följande:

- Balansera bostadsmarknaden, till exempel genom att anpassa nyproduktion och befintligt fastighetsbestånd, utifrån marknadens efterfrågan och behov
- Erbjuder en variation av bostäder av god kvalitet som möter invånarnas behov avseende exempelvis storlek och standard, upplåtelseform och serviceinnehåll
- Utveckla kommunens olika delar tillsammans med andra intressenter
- Medverka, i förhållande till sin marknadsandel av hyreslägenheter, till anskaffning av bostäder för särskilda behov
- Utföra de uppdrag som ägaren tilldelar bolaget

# Lokal samhällsbyggare med hjärta och hjärna

KKB tar en aktiv del i att utveckla Kävlinge kommun till en riktigt bra boendekommun. Ett allmännyttigt bostadsbolag behöver skapa trygghet och välmående hos sina befintliga hyresgäster och dessutom medverka till att skapa rätt förutsättningar för att fler ska vilja flytta till kommunen eller starta verksamhet här.

Kävlinge kommun har förutsättningar att bli Skånes bästa kommun att bo och leva i för en mångfald av människor. Läget är bra, naturen är vacker och utbudet av service och handel är större än normalt för en kommun i den här storleken.

KKB har en viktig roll i arbetet med att utveckla Kävlinge som boendekommun. Dels måste vi ta hand om våra nuvarande hyresgäster, dels måste vi skapa förutsättningar för att fler ska vilja flytta till Kävlinge. Det handlar både om att bygga nya bostäder och att se till att samhällsservicen byggs ut i rätt takt. Under 2023 färdigställdes det nya kommunhuset, det

nya badhuset och nya Tolvåkersskolan som är kommunens största skola. Det är tre exempel på hur vi med en relativt liten organisation har klarat av att utveckla och driftsätta moderna och viktiga lokaler för samhällsservice.

Dessutom togs beslut om byggstart för projektet Pilevall, i en tid då många andra byggherrar avvaktar på grund av ett ansträngt ekonomiskt läge. Eftersom vi är en kommunal aktör har vi ett ansvar att gå före och visa att utveckling krävs även i tuffare tider för att kommunen ska växa över tid. Ett annat exempel är att KKB var den första byggherren som satte spaden i jorden i Stationsstaden



**Vision** 

Hem att älska i Skånes bästa boendekommun.

**Affärsidé** 

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



Nytt kommunhus med bibliotek.

genom bostadsprojektet Exporten 43 som färdigställdes 2021. KKB:s beslut följdes av ett antal byggstarter från privata byggherrar. Det är genom att tänka långsiktigt och strategiskt som vi bidrar till att utveckla Kävlinge kommun.

### Ökar tryggheten

Men att vara samhällsbyggare handlar om mer än att bygga och förvalta fastigheter. I våra kundundersökningar pekar många boende på trygghetsfrågorna som helt avgörande. Vi gör därför trygghetsvandringar i samarbete med polis, kommun och andra aktörer för att se var i våra områden som vi kan förbättra belysning, beskära växtlighet och göra andra insatser för ökad trygghet. Många av våra medarbetare rör sig varje dag i områdena och har en hjärtlig och nära relation till hyresgästerna.

Vi sponsrar också det lokala idrotts- och kulturlivet för att medverka till att ungdomar har en meningsfull sysselsättning på fritiden. Vår bosociala samordnare, som bland annat hantlerat ärenden om störande hyresgäster och olovlig andrahandsuthyrning, slutade under 2023. Tjänsten kommer att ersättas under 2024 men förmodligen i en ny form.

### Lokala initiativ

Vi tar aktiv del i en rad olika initiativ som syftar till att utveckla Kävlinges stadskärna och skapa Skånes bästa boendekommun. Tillsammans med en lång rad andra aktörer deltog vi i BID



Den 25 oktober frade vi det första spadtaget för Pilevall, vårt senaste projekt inom Stationsstaden, Kävlinge.

Kävlinge, som avslutades i februari 2023 efter två års arbete. BID (Business Improvement District) är en beprövad modell för att utveckla städer och projektet har stärkt samarbetet mellan kommun, fastighetsägare, näringsliv, föreningsliv och invånare. Resultatet är en gemensam vision för arbetet med att utveckla centrala Kävlinge och skapa en "skönare vardag i Kävlinge, där en levande och lummig stadskärna skapar stadsliv, med möjlighet till hygge, mat, möten, handel och kultur". KKB deltar också i KFS (Kävlinge Furulund Samverkan) som är en ekonomisk förening med syfte att skapa ett gemensamt företagsklimat, stärka kommunens varumärke och på så sätt generera fler kunder till kommunens företag. Utöver detta har KKB bland annat också tagit initiativ till ett fastighetsägarnätverk för alla fastighetsägare i kommunen, med syfte att utbyta erfarenheter och dela kunskaper.

## Värdeord

### Nära

Vi är det lokala bostadsbolaget – alltid nära med attraktiva bostäder och kunniga medarbetare.

### Tillsammans

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

### Enkla

Vi är enkla att ha och göra med och möter alla personer på ett prestigelöst och respektfullt sätt.



# Ett mycket intensivt år

Ett nytt badhus, ett nytt kommunhus, en ny skola och planering av flera stora renoveringsprojekt. När KKB:s fastighetschefer tittar tillbaka på 2023 var det ett mycket intensivt år som ställde höga krav på organisationen.

”Jag är verkligen imponerad av hur mina medarbetare hanterade året som gick. Det är en otrolig utmaning för en liten organisation att ta över ett kommunhus, en skola och ett badhus på ett och samma år. Sedan hjälpte det direkt inte att gamla Tolvåkersskolan brann ner”, säger Maria Hofvander som är fastighetschef för samhällsnyttiga fastigheter.

Branden i den gamla Tolvåkersskolan hotade ett tag den helt nybyggda skolan bredvid, men allt slutade efter om-

ständigheterna väl. Branden innebar dock ett rejält merarbete när det gäller kontakter med försäkringsbolag och entreprenörer och skolstarten förse- nades för eleverna. Men året handlade främst om de nya fastigheterna, till ett totalt värde av 1,2 miljarder kronor.

”Vi lade stora resurser under året på att lära oss våra nya hus. Badhuset är tekniskt komplicerat och där behövs också en hel del intrimning av tekniken. Men samtidigt är det så klart ett fantastiskt spännande och roligt arbete att få ta över de här fina fastigheterna”, säger

Maria om berättar att en hel del arbete också krävts för att avveckla de två badhus som stängts när det nya öppnade.

Kollegan Ulf Petersson är fastighetschef med ansvar för bostäder. Även han har haft ett intensivt år, även om hans fokus snarare legat på gamla hus än på nya.

”Vi har många fastigheter som ligger runt 50-årsstreck och där behöver vi under kommande år göra omfattande renoveringar. Vi har tagit beslut om att fortsätta renovera även

# Långsiktig och hållbar förvaltning

KKB förvaltar 2 280 hyreslägenheter och totalt ca 166 000 kvm lokaler, varav KKB äger ca 30 000 kvm. Totalt arbetar ett 20-tal medarbetare med att sköta fastigheter, allmänna utrymmen, grönytor och ge hyresgästerna snabb och nära service. Verksamheten är fördelad på tre områdeskontor – Kävlunge, Furulund och Löddeköpinge samt ett driftskontor för de samhällsnyttiga fastigheterna.

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

Stora delar av vårt bostadsbestånd byggdes under 1970-talet, bland annat Jakobsgratan i Kävlunge och Roteringen i Löddeköpinge. Det innebär

att många av fastigheterna har ett renoveringsbehov inom kommande år, när det gäller större projekt som takrenovering, fönsterbyte och badrumsrenoveringar. Flera stora renoveringsprojekt har redan genomförts, och fler planeras inom kommande år. Varje fastighet bedöms efter sitt skick och när det är möjligt görs flera renoveringar parallellt, till exempel stambyte och takrenovering, för att hitta skalfördelar i projektet. Detta sker med stor hänsyn till hyresgästerna så att påverkan på deras vardag blir så liten som möjligt.



om det ekonomiska läget i samhället är dystert just nu. Skulle vi välja att pausa får vi bara en underhållsskuld som växer och som är svår att hantera på sikt”.

Trädgårdsgatan i Furulund, Jakobsgratan i Kävlunge och Roteringen i Löddeköpinge är de tre områden där större projekt planeras. Det handlar om stora och dyra renoveringar där tak, fönster eller stammar byts ut.

”Vi försöker att göra flera åtgärder samtidigt på fastigheterna. Det ger oss en bättre ekonomi och så behöver vi

bara störa våra hyresgäster en gång. Vi har många äldre som bor i våra fastigheter och för dem kan det vara ganska jobbigt när det rör sig mycket folk i och runt deras bostad”, säger Ulf.

Trygghetsfrågorna är något som Maria också lyfter fram – inte minst när det gäller skolorna i kommunen.

”Det är många ungdomar som samlas på skolgårdarna på kvällar och helger och där har vi tyvärr en del problem med stök och skadegörelse. Vi tittar på hur vi kan förbättra det. Vi deltar

bland annat i trygghetsvandringar tillsammans med polis och andra aktörer för att se vad vi kan göra”, säger Maria och får medhåll från Ulf.

”Vi vet att trygghetsfrågorna är otroligt viktiga för våra hyresgäster och vi försöker hela tiden att göra deras upplevelse bättre. Det kan handla om modernare låssystem på portar, väktare som rör sig i området och andra åtgärder. Men det bästa vi kan göra är att våra medarbetare själva rör sig i områdena och har en nära dialog med dem som bor där”, säger Ulf.

# Projektutveckling för framtiden

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

Under 2023 valde många kommuner och privata byggherrar att pausa nya projekt. Kävlinge är enligt Öresundsinstitutet en av få skånska kommuner där byggandet fortsätter. Ett av dessa projekt är Pilevall, vårt nya

hus i Stationsstaden i Kävlinge. Första spadtaget togs den 25 oktober 2023 och i mitten av 2025 kan de första hyresgästerna flytta in. Pilevall är ett Svanenmärkt hus i sju våningar med 124 lägenheter – de allra flesta med balkong.

Kvarteret blir tillsammans med det nya kommunhuset och Harjagersbadet landmärken i den nya stadsdelen Stationsstaden. Läget är fantastiskt, med bara några minuters promenad till Kävlinge station och därefter en kort tågresor till Lund, Malmö eller Helsingborg.

Byggstarten för kvarteret Pilevall är ett tydligt kvitto på att KKB vågar gå före och utveckla nya fastigheter och områden även när det råder tuffa ekonomiska tider. Precis som en lokal samhällsbyggare ska göra.

I kvarteret Sten, där KKB:s huvudkontor ligger i dag, planeras nybyggnation och förtätning för att bidra till en attraktiv stadskärna i Kävlinge. Projektet omfattar påbyggnad av befintlig fastighet, renovering av befintliga lägenheter samt nybyggnad på en befintlig parkeringsplats.



## Transaktioner skapar utrymme för tillväxt

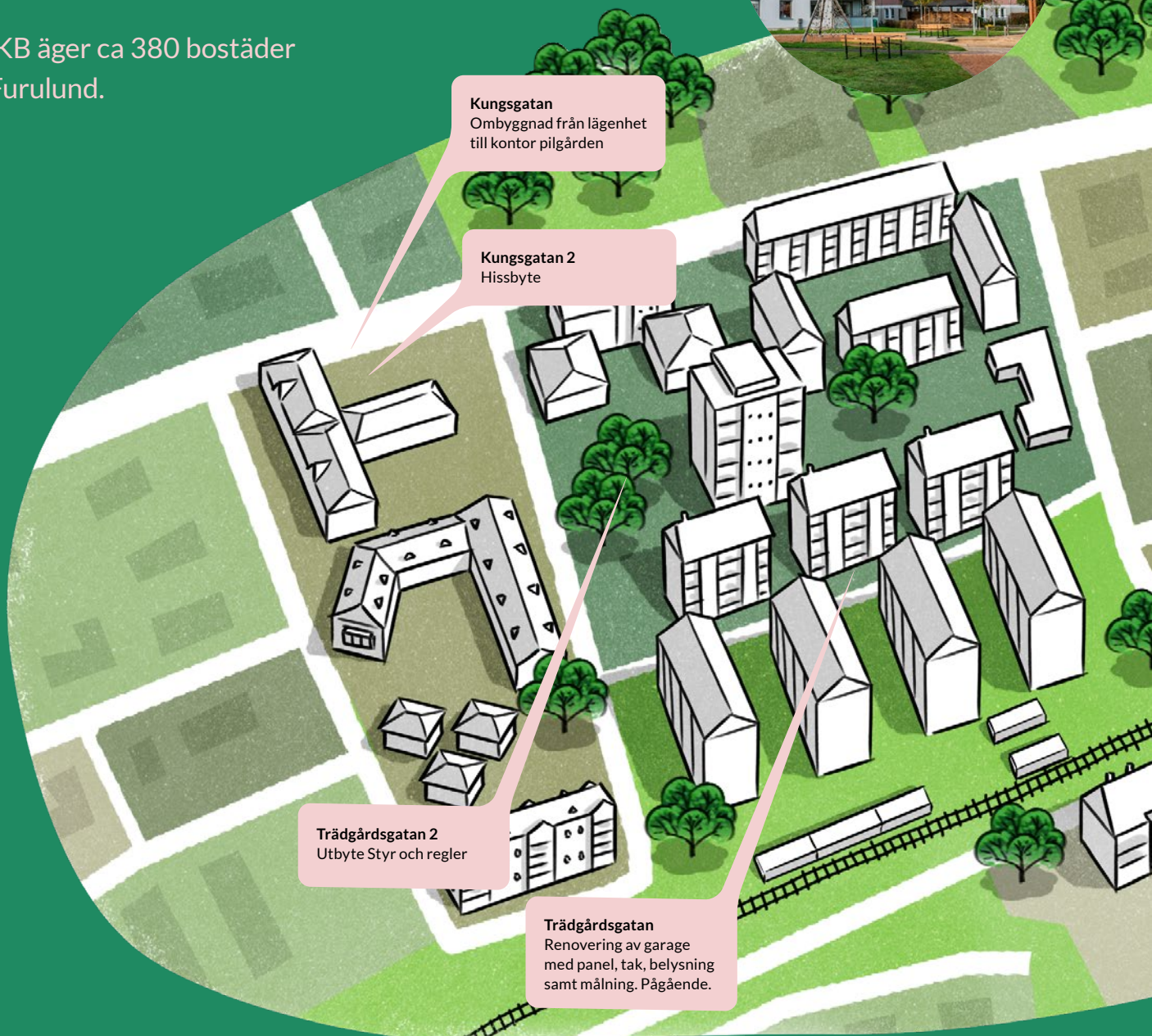
KKB har en viktig roll i arbetet med att utveckla Kävlinge kommun för framtiden. Det handlar om att bygga nya hus och bostadsområden, men också om att se till att det finns god tillgång till lokaler för samhällsservice i en ständigt växande kommun. Processen från avsiktsförklaring om markköp till inflyttning kan ta upp emot 10 år och vi utvärderar därför ständigt vårt närområde för att se var framtidens bostäder ska byggas. På grund av det rådande marknadsläget där det råder en obalans mellan förväntningarna på pris hos säljare och köpare gjorde KKB inga förvärv under 2023.



# 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.



**Kungsgatan**  
Ombyggnad från lägenhet till kontor pilgården

**Kungsgatan 2**  
Hissbyte

**Trädgårdsgatan 2**  
Utbyte Styr och regler

**Trädgårdsgatan**  
Renovering av garage med panel, tak, belysning samt målning. Pågående.





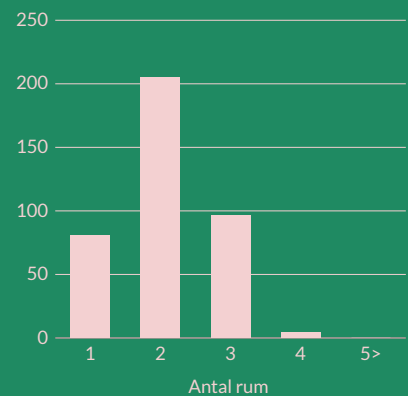
Mångatan 2 och Parkgatan 31  
Utbyte Styr och regler



## Viktiga händelser i området

- Energikartläggning
- Injustering värmesystem

## Fördelning av lägenheter



# 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 Kävlings attraktionskraft.

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

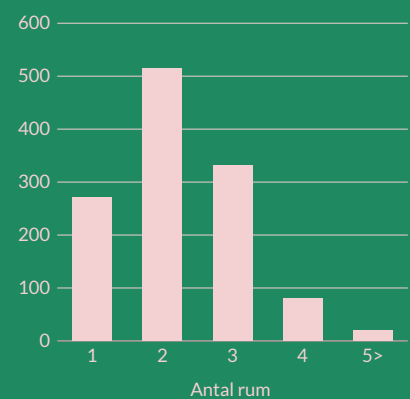




## Viktiga händelser i området

- Målat linjerna på de större uteparkeringarna.
- Utökad automatisk gräsklippning med 4 nya robotgräsklippare.
- Energikartläggning
- Injustering värmesystem
- Utbyte Styr och regler


## Fördelning av lägenheter



# 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.



Notarievägen 6-8 och  
Prästvägen 21  
Injustering värmesystem





**Roteringsvägen och Pålsavägen**  
Renovering av fasader och  
förbättring av ventilation  
i enplanshusen.



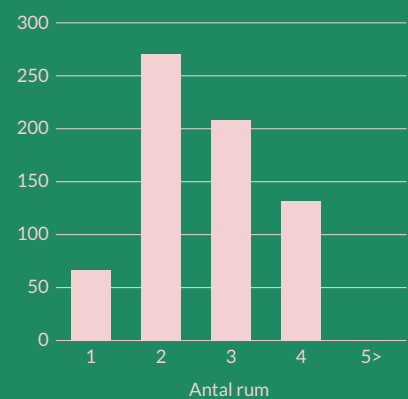
**Roteringsvägen 1-5 och 2-6**  
Utbyte Styr och regler



## Viktiga händelser i området

- Målat linjerna på de större ute-parkeringarna.
- Utbyte av brandlarm i omsorgs-fastigheter.

## Fördelning av lägenheter



# Systembolag med ansvar för lokalförsörjningen

Kävlinge kommun har två kommunala fastighetsbolag. KKB är det allmännyttiga bostadsbolaget medan KKL är systerbolaget som ansvarar för kommunens lokalförsörjning. Bolagen drivs som separata juridiska personer, men i praktiken görs det mesta tillsammans.

När Kävlinge kommun utvecklas och växer finns det ett behov av bra och moderna lokaler för den kommunala servicen. Förskolor, skolor, idrottsanläggningar och badhus är bara några exempel på de lokaler som en kommun behöver för sin verksamhet. I Kävlinge sköts lokalförsörjningen för samhällsservice av KKL som är KKB:s systerbolag.

KKL är en egen juridisk person med egen bolagsordning, egen styrelse och egna ägardirektiv, men det är KKB:s medarbetare som sköter den dagliga verksamheten. Det är en lösning med många fördelar – inte minst vad gäller kompetens om de enskilda fastigheterna och utnyttjande av gemensamma funktioner som ekonomi och projektledning.

Ägardirektiven till KKL beskriver hur KKL ska "aktivt engageras som ett verktyg för kommunens förvaltning, produktion samt utveckling av verksamhetsfastigheter". Bolaget ska ta ansvar för Kävlinge kommuns lokalförsörjning genom att äga, förvärva, hyra in, förvalta, försälja, bebygga

och tillhandahålla samhällsnyttiga lokaler för kommunal verksamhet. Som komplement ska KKL också erbjuda samhällsnyttiga lokaler till externa samarbetspartners.

KKL hade sitt mest intensiva år någonsin under 2023 då bolaget tog över ansvaret för tre stora projekt med ett gemensamt investeringsvärde om 1,2 miljarder kronor. Harjagersbadet, det nya kommunhuset och den nya Tolvåkersskolan blev klara under året och det är nu KKL:s ansvar att driva fastigheterna.

En viktig del av KKL:s uppdrag är att arbeta för en hållbar utveckling och en hälsosam miljö i linje med Kävlinge kommuns målsättning. Bolaget har därför fått i uppdrag att ta fram en plan för Agenda 2030, att se till att nyproduktion är miljöklassificerad och att ta fram en klimat- och energiplan för bolaget.





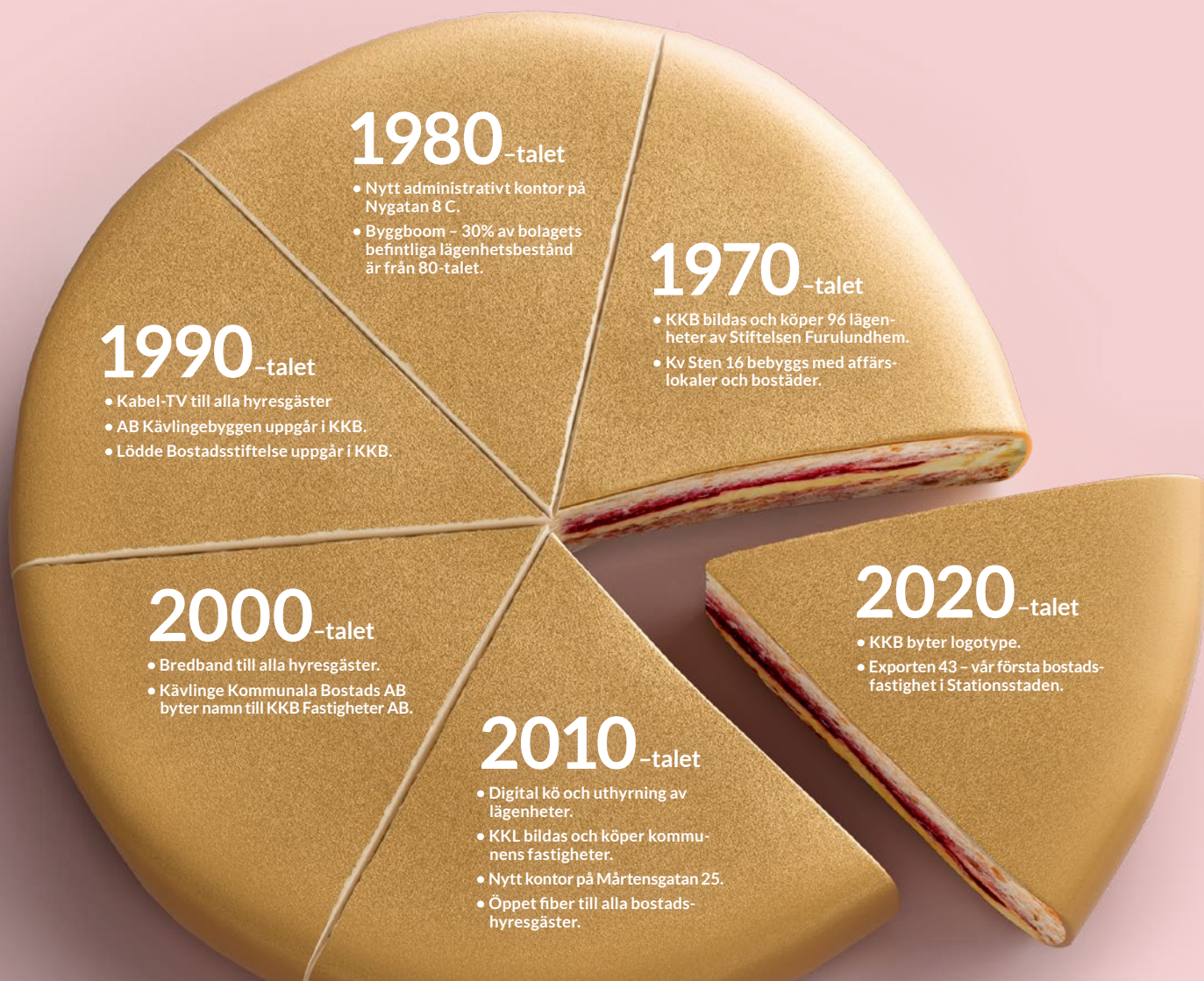
# 50 ÅR AV ALLMÄNNYTTIGA BOSTÄDER

Redan i slutet av 1800-talet öppnade Malmö Yllefabriks AB sin fabrik i Furulund. I mitten av 1900-talet fanns ett växande behov av bostäder för de anställda och stiftelsen Furulundshem bildades i samarbete med dåvarande Furulunds kommun. Det första projektet blev ett flerfamiljshus på Trädgårdsgatan som stod klart 1953 och

som i dag ägs av KKB. För när behovet av fler allmännyttiga bostäder växte i Kävlinge omvandlades Furulundshem till ett kommunalt bostadsbolag – Kävlinge kommunala Bostads AB (KKB).

De 96 lägenheterna har i dag blivit 2 280 och KKB har följt flera generationer kävlingebor genom livet. Om-

råden som Jakobsgatan (Kävlinge), Roteringen (Löddeköpinge) och Trädgårdsgatan (Furulund) har varit barnoms hem för tusentals skåningar, varav många fortfarande bor kvar i kommunen. I mer än 50 år har KKB varit en garant för att det i Kävlinge kommun finns tillgång till bra boende i alla faser av livet.



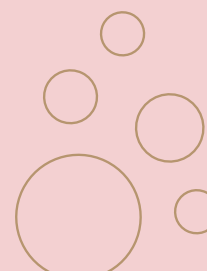




Bostadsstiftelsens allra första hus vid Trädgårdsgatan i Furulund kort efter invigningen 1953. Bild: UB i Lund. Foto: Hagblom-Foto.



Malmö Yllefabrik med Kävlingeån omedelbart till höger. Längst ner i bilden syns några av de bostadshus som företaget lät uppföra under senare delen av 1920-talet.



## KKB:s varumärkesresa fortsätter

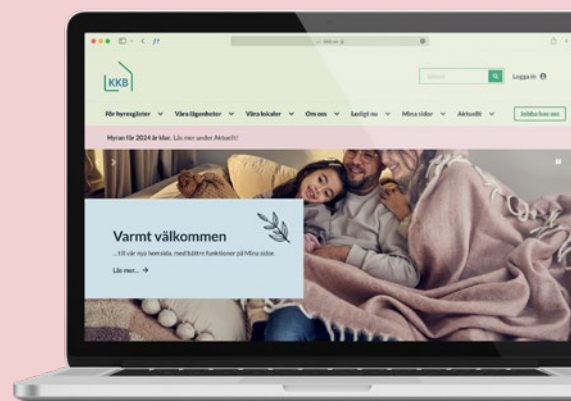
Under 2023 fortsatte arbetet med att implementera KKB:s nya varumärkesplattform. Den fastställdes i slutet av 2022 efter ett gediget projekt med analys, workshops och kreativt arbete. KKB:s varumärkeslöfte ”Hemkära bostäder” vill lyfta fram att ett tryggt och trivsamt hem består av mer än bara ett hus eller en lägenhet.

KKB vill bidra till mer än den fysiska miljön så att bostaden blir något extra, genom riktigt bra service och ett utbud av kringtjänster. KKB ska vara bostadsbolaget med det stora hjärtat som lever efter värdeorden nära, tillsammans och enkla.

Varumärkesplattformen har förankrats internt genom workshops och informationsmöten och under året började den nya grafiska profilen att synas på skyltar och fordon.

Under 2023 lanserades en ny hemsida som speglar den nya grafiska profilen och gör det möjligt att erbjuda fler digitala tjänster. Hyresgästerna kan nu se sina fakturor digitalt och även sina hyresavtal om de signerats digitalt. Läsupplevelsen har blivit bättre och den nya hemsidan fungerar lika bra oavsett om besökaren använder dator, mobiltelefon eller läsplatta. Det kommande året lanseras fler digitala

tjänster, bland annat digital uppsägning av hyresavtal och att hyresgästen ska kunna se och skriva ut planlösningen för sin lägenhet.



# 1970

1973 Stiftelsen Furulundhem blir KKB

1976 Invigning kvarteret Sten 16



Unionsgatan med Stenhuggaregatan till höger kring 1970. Bild: Kävlinge kommunarkiv.



Stenhuggaregatan mot väster kring 1970. I hörnhuset till vänster Skånskans lokalredaktions skylt och snett emot fanns Arbetet. Bild: Kävlinge kommunarkiv.

# 1980

1986 Nytt kontor på Nygatan 8 C



Det nya huvudkontoret vid Nygatan 8C invigdes 1986. Detta innebar ett stort lyft för, och expansion av, hela verksamheten och en kraftigt förbättrad och moderniserad kundservice. I denna tid, då användning av datorer ännu var begränsad, får den klassiska brevvågen till vänster stå som en symbol för det ännu i hög grad manuella arbetssättet. Bild från den allmännyttiga tidskriften Skånehem 1988.



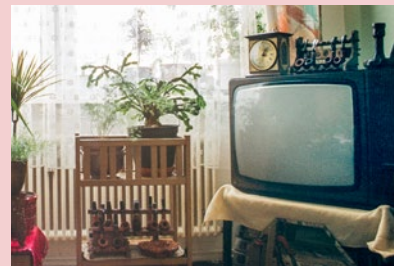
Marknadsdag i hörnet av Unionsgatan 12 och Stenhuggaregatan 3 i juni 1986. Bild: Kävlinge kommunarkiv.

# 1990

1990 Kabel-TV till alla hyresgäster

1992 AB Kävlingebyggen in i KKB

1995 Lödde Bostadsstiftelse in i KKB



Utbyggnaden av kabel-TV-nätet har fortsatt och under 1990 har bolagets samtliga fastigheter anslutits till nätet.



Företaget bildades 1967 i samarbete med Riksbyggen och ägdes till 60% av kommunen. Tillkomsten var ett första kommunalt steg i riktningen mot att finansiera och uppföra allmännyttiga bostäder i centrum. Det första projektet var ett nybygge om 36 lägenheter vid Svens gränd i Kävlinge. Kävlingebyggen fusionerades med KKB 1992.

# 2010

2011 Digital uthyrning av lägenheter

2016 KKL bildas och köper kommunens fastigheter

2016 Nytt kontor på Mårtensgatan 25

2019 Öppet fiber till alla hyresgäster



Kullagårdens demensboende med den nyinvigda Upplevelseträdgården 2012. Pia Jönsson, till höger, pratar med Britt, en av de boende. Bild: SkD.

# 2000

2000 Bredband till alla hyresgäster

2008 Kävlinge Kommunala Bostads AB byter namn till KKB Fastigheter AB



Invigningen av KKB's nya fastighet vid Mårtensgatan 25B den 17 maj 2003. Den första hyresgästen var Färs & Frosta Sparbank. Under den senare delen av 2016 blev huset KKB's nya huvudkontor.



Invigning av det som senare fick namnet Unionstorget 28 maj 2005. Bild: Kävlinge kommunarkiv.



KKB's moderniserade kontor vid Nygatan 8C senast 2010. Bild: KKB.

# 2020

2021 KKB byter logotype

2021 Exporten 42 – vår första fastighet i Stationsstaden



KKB's nya bostadshus 'Pilevall' med 124 lägenheter i Stationsstaden, mellan det nya kommunhuset och Harjagersbadet har byggstart hösten 2023. Ill: Sunnerö arkitekter.

# Hållbarhet prioriterat område

I KKB:s affärsplan för 2023–2026 är hållbarhet ett av fyra prioriterade områden. Bygg- och fastighetssektorn står för en femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser och varje aktör i branschen har ett ansvar att se över sitt eget klimatavtryck. Vårt mål är att KKB:s verksamhet ska vara helt fossilfri från 2030 och redan i dag kommer all uppvärmning från förnybar biogas och all el från förnybara källor. Vår fordonspark byts ut efterhand och vi har redan ett antal eldrivna bilar och andra fordon.

Vårt arbete för miljömässig hållbarhet utgår från FN:s globala miljömål där vi identifierat de sju där vi kan göra störst skillnad och där vår klimatpåverkan är störst. Hållbarhetsarbetet har tre fokusområden: Energi- förbrukning, vattenförbrukning samt direkta och indirekta utsläpp.

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



## Sänkt energiförbrukning

Vi lägger ner ett stort arbete på att energioptimera våra fastigheter genom att se över system för uppvärmning, ventilation och drift. En energikartläggning har gjorts för varje enskild fastighet som sedan fått ett eget åtgärdsprogram. Några insatser är enklare än andra, till exempel att justera gångtiden för fläktar, medan andra kräver långsiktiga investeringar för att till exempel byta fönster eller tak. Vi har flera egna solcellsanläggningar och utvärderar hur vi kan använda tekniken i fler fastigheter.



## Hållbar vattenanvändning

Vatten är en produkt som de flesta tar för givet. Samtidigt vet vi att även Sverige drabbas av vattenbrist i perioder under sommaren och Kävlinge är inget undantag. Vi har installerat dynamiska strålsamlare i alla våra lägenheter som en åtgärd för att minska vattenåtgången. Vi ser också över hur vi använder dricksvatten för bevattning och rengöring.



## Direkta och indirekta utsläpp

Vi ser över hur vi reser och vilka transporter vi använder. Vi investerar i elbilar och andra eldrivna fordon. När vi bygger gör vi det kvadratsmart och vi arbetar ständigt med att minska mängden material vi använder vid ny- eller ombyggnad. Vi försöker också att i så stor utsträckning som möjligt använda förnybara råvaror och återvunnet eller återbrukat byggmaterial.

## 3

## frågor

Håkan Nilsson  
Teknikenhetschef

### Hur arbetar KKB med att minska energiförbrukning och klimatpåverkan?

Vi har med energiperspektivet i allt vi gör och jobbar brett med klimatfrågan. Jag upplever att alla i bolaget är väldigt engagerade. Från 2020-2023 har vi gjort en energibesparing på 20 procent (5 000 MWh) och det är vi verkligen stolta över. Det har vi uppnått genom en kombination av optimering, modernisering och digitalisering. Fastigheterna blir allt mer teknikintensiva och det kräver att vi har medarbetare med rätt kompetens. Men allt handlar inte om teknik utan vi måste också se över klimatskalet på husen – fönster, dörrar, takisolering.



### Vilka var de viktigaste energibesparande åtgärderna som KKB gjorde under 2023?

Det absolut viktigaste handlar om driftoptimering på hela beståndet. Vi har cirka 90 procent av våra fastigheter uppkopplade och styr många av fastigheterna via inomhusgivare. Det gjorde till exempel att vi under året på ett enkelt sätt kunde möta skenande el- och gaspriser genom att sänka inomhustemperaturen något i fastigheterna. Vi har också arbetat mycket med energikartläggningar och byggt en solcellsanläggning.

### Hur planerar ni att arbeta med energibesparingar under 2024?

Målet på två procents energiminskning per år kvarstår och det har vi fokus på. Vi arbetar vidare med digitalisering och teknikutveckling. Vi kommer att genomföra åtgärder som identifierats i energikartläggningarna och fortsätta att optimera driften. Vi bygger också ytterligare en solcellsanläggning.

## Allmännyttans klimatinitiativ

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

De två övergripande målen är:

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

# Medarbetarna i fokus

Under 2023 fortsatte ett intensivt arbete med att stärka rutiner och processer för KKB:s HR-arbete. Den årliga medarbetarundersökningen visade att KKB fortsatt är en mycket populär arbetsplats.



Biljana Matic  
HR-koordinator



## Könsfördelning



Ledningsgrupp



Styrelsens ledamöter

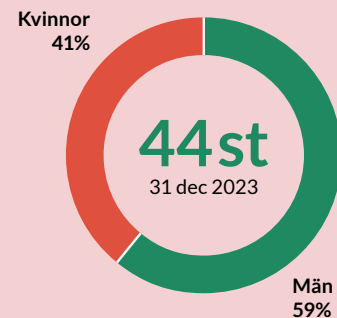
## Total genomsnittsalder (47)

# 51år

## Personalomsättning (8,8)

# 11,0%

## Antal anställda (46)



I den årliga undersökning som görs i samarbete med Great Place to Work höll hela 88 % av medarbetarna med om påståendet "Allt sammantaget är detta en mycket bra arbetsplats". Resultatet låg i linje med föregående års resultat, då KKB gjorde en mycket kraftig ökning i medarbetarnöjdhet. Årets resultat visade att detta inte var någon tillfällighet, utan att KKB är ett bolag vars medarbetare verkligen gillar att gå till jobbet.

### Fokus på HR-frågor

Under våren 2023 gjordes en stor satsning inom HR-området. HR-koordinatören fick en mer renodlad, självständig och strategisk roll och tog plats i ledningsgruppen för att tillföra större HR- och medarbetarperspektiv i ledningsfrågorna.

Under året har vi sett över våra rutiner och processer för HR-arbete och lyft vårt systematiska arbetsmiljöarbete. Fyra gånger om året samlas alla ledare på våra "SAM-möten" där vi diskuterar arbetsmiljöfrågorna och säkerställer att "Årshjulet" för vårt systematiska arbetsmiljöarbete snurrar som det ska", säger Biljana Matic, HR-koordinator.

Hon ansvarar för alla HR-frågor, både strategiska och operativa. En nyhet som tagits fram under året är Insidan

– KKB.s nya intranät där alla medarbetare kan göra inlägg, ta del av viktig information och kommunicera med varandra.

"Vi hade behov av ett bättre kommunikationssystem, en plattform där vi snabbt skulle nå varandra, prata med varandra och inspirera varandra. Det har vi fått nu och det skapar en vi-känsla på ett helt nytt sätt. Vi har många medarbetare som arbetar ute stora delar av dagarna och nu får de mycket bättre tillgång till viktig information och inblick i kollegornas vardag via sina mobiler", säger Biljana.

### Karriärsida på plats

Ett annat projekt är KKBs nya karriärsida där det på ett enkelt och samordnat sätt går att utlysa lediga tjänster och hantera alla ansökningar med hjälp av ett rekryteringsverktyg som ligger i bakgrunden. Verketet minskar arbetsbelastningen för rekryterande chefer samtidigt som en kandidatbank skapas. Den kan vara till nytta vid framtida rekryteringar.

"Vår karriärsida är så mycket mer än ett rekryteringsverktyg. Den ger oss möjligheten att fånga besökarnas uppmärksamhet genom en presentation av vår företagskultur, förmåner och berättelser om nöjda medarbetare. Den möjliggör även för de intresserade

att hålla kontakten med oss. Ett utmärkt sätt att stärka vårt varumärke", säger Biljana.

### Enkäter varje vecka

En gång i veckan får medarbetarna en kort digital enkät, via Winningtemp, med fem påståenden som enkelt kan besvaras med hjälp av fyra olika smileys och där det också finns möjlighet att skriva fritext. Det kan handla om gruppssamarbete, ledarskap och annat och sker helt anonymt. Enkäterna hjälper ledningen att få en ögonblicksbild av läget i bolaget, som komplement till den årliga medarbetarundersökningen. Om något i enkätsvaren pekar på att det finns ett problem ute i organisationen så hanteras det direkt.

"Vi är en öppen och transparent organisation med högt i tak. Det ser man inte minst på att alla medarbetare involveras i många frågor kring kultur, varumärke och framtid. Men enkäterna är ett bra sätt att få en temperaturmätare vecka för vecka. De ger medarbetarna möjligheten att berätta för närmaste chef och HR vad som fungerar bra och vad fungerar mindre bra", säger Biljana.

# Årsredovisning

Styrelsen och VD för KKB Fastigheter AB  
org nr 556186-6673 lämnar följande årsredovisning  
för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

2023



# Förvaltningsberättelse

## Allmänt om verksamheten

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

Företaget som har sitt säte i Kävlinge äger för närvarande 67 (67) fastigheter. Den totala fastighetsytan uppgår per 2023-12-31 till ca 178 400 kvm (178 400), fördelat på bostäder ca 148 200 kvm (148 200) och 2 280 st lägenheter (2 280) och på större och mindre/enkla lokaler ca 30 200 kvm (30 200) och 244 st lokaler (241). Fastigheterna är försäkrade hos Protector med fullvärdesgaranti.

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

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

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

## Utveckling av företagens verksamhet, resultat och ställning

### Intäkter och kostnader

Företagets resultat efter finansiella poster för 2023 blev 19,7 Mkr. Det är avsevärt lägre än förra året (28,2) och även lägre än det varit på flera år. Resultatet är dock bättre än befarat och budgeterat.

KKB Fastigheters totala intäkter ökade med 16,1 Mkr och uppgick för år 2023 till 243,6 Mkr (227,5). Hyresintäkterna står för en ökning på 14,7 Mkr, en genomsnittlig ökning av bostadshyror på 7,0% och lokalhyror på 8,5%. Övrig nettoomsättning ökade med 1,4 Mkr. Övrig nettoomsättning för 2023 innehåller elstöd på 4,1 Mkr som betalades ut under året som engångsersättning för höga elpriser under delar av 2021 och 2022 till företag i Sverige.

De totala fastighetskostnaderna i KKB uppgick för räkenskapsåret till 191,7 Mkr (166,1) vilket motsvarar 1075 kr/kvm total uthyrbar yta (931). Samtliga driftskostnader har ökat men elkostnaden stod för störst ökning som trots väsentlig energieffektivisering ökade med 4,1 Mkr (64%). Även kostnaden för gas/värme ökade med 12,2 Mkr (58%) trots effektivisering och minskad förbrukning. Utöver prisökningen på gas slopades även möjligheten att återsöka energiskatt på biogas den

1 januari 2023 vilket ytterligare försämrade KKB:s resultat för 2023 med 5,8 Mkr. Orsakerna till kostnadsökningarna är givetvis omvärldsläget och turbulens på energimarknaderna under året. Årets kostnad för reparation och underhåll uppgick till 44,8 Mkr (41,5) och motsvarar 251 kr/kvm (233). Orsaken till ökningen är att KKB under 2023 har gjort större satsningar än förra året på att reparera befintliga lägenheter. De totala kostnaderna för avskrivningar och utrangeringar har minskat till 35,3 Mkr (39,2). Minskningen hänför sig i sin helhet till att det under 2023 inte finns några utrangeringkostnader i samband med komponentutbyte i byggnader.

Fastighetsadministration har varit dyrare under 2023. Förklaring till detta är nyanställningar och inhyrd personal för att klara av arbetsbelastning och nödvändiga åtgärder i verksamheten.

Till följd av ovanstående sjönk årets driftnetto till 82,6 Mkr jämfört med 94,2 Mkr föregående år och det gav en över-skottsgrad på 34,6% (42,6).

Förra årets centrala administration innehöll en kostnad för "sunk costs" på 5,9 Mkr, en post som inte återfinns avseende 2023.

Bolagets finansiella kostnader har ökat mycket kraftigt och för 2023 uppgår de till 14,7 Mkr (6,8), en ökning med knappa 116%. Orsakerna är en något högre belåning till följd nyproduktion men framför allt beror det på rådande ekonomiska omständigheter i omvärlden med stora räntehöjningar.

### Marknadsvärde

Marknadsvärdet på KKBs fastigheter uppgick vid årsskiftet 2023/2024 till ca 2,9 Mdkr (3,0) vilket är en minskning med 4,1%. Detta ger en belåningsgrad på marknadsvärdet på 25,1% (23,5). Se vidare i Not 12.

### Investeringar

Under 2023 har KKB investerat 59,9 Mkr (32,4) i pågående och aktiverade projekt. Störst summa finns i nybyggnadsprojektet på Exporten 54 (20,9 Mkr). Andra större investeringar är gjorda i ombyggnadsprojekten på Sten 12 (5,4 Mkr) och på Billingshäll (19 Mkr).

### Försäljningar och förvärv

KKB Fastigheter avyttrade sitt dotterbolag KKB Fastigheter Holding AB (org nr 559225-6894) i november 2023. Bolaget bedrev ingen verksamhet. Köpare var Svenska Standardbolag AB.

### Finans- och kapitalstrategi

Bolagets låneportfölj uppgick den 31 december 2023 till 732,7 Mkr (714,0) varav ca 582,7 Mkr (564,0) mot kommunal borgen och ca 150 Mkr (150) 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 7,3 Mkr och därför följer KKB regelbundet och noggrant den finansiella utvecklingen för att minimera både likviditets- och ränterisken. Analys och rapportering görs kvartalsvis med stöd av de finansiella riktlinjer som är antagna av företagets styrelse.

Den 31 december 2023 var snitträntan i företagets låneportfölj 1,93% jämfört med 1,20% den 31 december 2022. Ända sedan andra halvan av 2022 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. 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 2023-12-31 till 522,9 Mkr (518,6) och den synliga soliditeten är beräknad till 38,86% (39,43). Med hänsyn till fastigheternas bedömda marknadsvärde på 2 914 Mkr (3 039) finns det ett bedömt övervärde om 1 706 Mkr (1 829) vilket innebär att den justerade soliditeten uppgår till 73,04% (\*74,66).

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

Ekonomisk översikt, mkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	239,0	221,1	214,1	209,9
Direkta hyresintäkter	219,9	205,2	198,3	193,4
Direkt fastighetskostnad	156,4	126,8	116,8	116,9
Underhållskostnad	44,8	41,5	45,5	50,9
Driftnetto	82,6	94,2	97,3	93,0
Överskottsgrad	34,6	42,6	45,4	44,3
Resultat efter finansiella poster	19,7	28,2	28,4	260,3
Operativt kassaflöde	55,0	67,4	65,6	291,4
Justerat eget kapital	522,9	518,6	496,4	568,5
Marknadsvärde fastigheter	2 914	3 039	3 228	2 789
Räntetäckningsgrad, ggr	2,34	5,14	5,55	27,62
Synlig soliditet %	38,86	39,43	38,04	39,06
*Justerad soliditet %	73,04	74,66	76,12	73,09
Direktavkastning marknadsv. %	2,84	3,10	3,01	3,34
Totalavkastning marknadsv. %	-1,30	-2,80	18,70	-8,70
Belåningsgrad marknadsv. %	25,10	23,50	22,30	24,70
Skuldsättningsgrad ggr	1,57	1,54	1,63	1,56

\* Korrigerade värden tidigare år för samstämmighet med Allmännyttans beräkningar

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

Uthyrbar area bostäder tkvm	148,2	148,2	148,2	142,8
Antal lägenheter	2 280	2 280	2 280	2 194
Uthyrbar area lokaler tkvm	30,2	30,2	30,2	28,9
Antal lokaler	244	241	241	243
Omflyttning i lägenheter %	11,0	9,0	9,8	9,0
Uthyrningsgrad %	99,11	99,28	99,10	99,35

Definitioner: se not 30

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Försäljning, förädling och projekt

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

Under 2023 valde många kommuner och privata byggherrar att pausa nya projekt. Kävlinge är enligt Öresunds-institutet en av få skånska kommuner där byggandet fortsätter. Ett av dessa projekt är Pilevall, ett nytt hus i Stationsstaden i Kävlinge. I oktober 2023 togs första spadtaget för projektet. Ett vackert stadsmässigt bostadshus med ett tydligt arkitektoniskt uttryck, anpassat till stadens tradition av tegelarkitektur. Det blir 124 stycken Svanenmärkta bostäder med fina boendekvaliteter. På kort sikt innebär nybyggnadsprojektet att KKB bidrar till sysselsättningen inom samhällsbyggnadsbranschen. På lång sikt är den här satsningen angelägen för kommunen genom att KKB tillför nybyggda bostäder kan kommunen växa och utvecklas. Byggstarten för Pilevall är ett tydligt kvitto på att KKB går före och utvecklar nya fastigheter och områden även när det råder tuffa ekonomiska tider. Precis som en lokal samhällsbyggare ska göra.

I kvarteret Sten, där KKB:s huvudkontor ligger i dag, planeras nybyggnation och förtätning för att bidra till en attraktiv stadskärna i Kävlinge. Projektet omfattar påbyggnad av befintliga fastigheter samt nybyggnad på en befintlig parkeringsplats.

KKB utvärderar ständigt potentiella affärer i den lokala marknaden för att se om det går att göra en bra affär. Men på grund av det rådande marknadsläget där det råder en obalans mellan förväntningarna på pris hos säljare och köpare gjordes inga förvärv eller försäljningar av fastigheter under 2023.

### Energibesparingar

Under året har ett aktivt arbete med energibesparingar visat gott resultat. Jämfört med 2022 har energiförbrukningen reducerats med 6% i bolagets fastigheter, mätt som normalårskorrigerade kWh per kvm och år. Dessa energibesparingar är en mycket viktig del i KKB Fastigheters hållbarhetsarbete.

### Kunder och medarbetare

Varje år görs en kundundersökning i samarbete med AktivBo, som gör samma undersökning hos många andra allmännyttiga bostadsbolag. Det ger möjlighet att jämföra hur KKB levererar jämfört med andra aktörer. Resultatet för 2023 var dock en besvikelse.

Serviceindex blev 79,2% (79,6) och produktindex 74,8% (77,2). Båda värdena ligger något under genomsnittet för

branschen. När resultaten bryts ner märks förbättringar på de områden som valdes ut som fokusområden för 2023. Det är positivt, men kundernas helhetsupplevelse är inte så bra som KKB vill att den ska vara. Ett rejält arbete behöver göras under 2024 för att öka förståelsen för hur kundernas upplevelse av service och hus kan förbättras. Medarbetare ute i områdena får mycket höga betyg av de boende så det är inte där problemet ligger. Ansvaret för att lyfta det ligger på samtliga KKBs medarbetare och alla är fast beslutna att lyckas med detta.

Årets medarbetarundersökning resulterade i att KKB för andra året i rad fick 100% svarsfrekvens och att KKB även är fortsatt certifierade av Great Place To Work som en god arbetsplats. Det är ett fint kvitto på det engagemang och den kamratskap som finns bland medarbetarna. Det genomsnittliga förtroendeindexet har stigit 3% till 81%. För helhetskänslan, det vill säga den sammanfattande frågan "Allt sammantaget är detta en mycket bra arbetsplats", blev utfallet 88%, och befäste förra året stora ökning.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsföretagande är per definition en kapitalkrävande verksamhet. Här och nu brottas branschen med fyra finansiellt relaterade problem som tillsammans medfört att bostadsbyggandet nära nog upphört.

- Det är svårt att få ihop rimliga kalkyler. Flertalet planerade nyproduktionsprojekt är idag olönsamma pga en kombination av ökade byggkostnader och fallande priser på andrahandsmarknaden.
- Det är svårigheter med att erhålla lång finansiering till rimliga villkor. Detta drabbar särskilt byggandet av hyresrätter.
- Det är skärpta villkor för kreditfinansiering. Bankernas ökade krav på säljgrader och säkerheter sinkar projekt och gör dem dyrare.
- Det är svårt för hushållen att erhålla lånelöfte för köp av nyproduktion. En lång rad vittnesmål berättar om att bankerna rekommenderar hushållen att rata nyproducerade bostäder.

Samtidigt har hushållens ekonomi urholkats och realt är köpkraften tillbaka på 2014-årsnivå. Detta blir särskilt tydligt när man beaktar hushållens ökade boendekostnader som ökat i tre steg, via högre räntebetalningar på egna lån, högre avgifter/driftkostnader samt högre amorteringsbetalningar i samband med att nya villkor för kreditgivningen infördes 2018.

Översatt till efterfrågan av nyproducerade bostäder så har den samlade påverkan på hushållens köpkraft fått till följd att marknadsdjupet halverats i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Om hushållen även framåt är beredda att lägga i genomsnitt ca 25-30 procent av sina disponibla inkomster på sitt

boende så kommer urholkningen av köpkraften få betydande effekter på efterfrågan av nyproducerade bostäder, flyttströmmar och därmed även betydande effekter på tillväxten i vår kommun.

## Hållbarhetsupplýsningar

### Ekologisk hållbarhet

I KKB:s affärsplan för 2023-2026 är hållbarhet ett av fyra prioriterade områden. Bygg- och fastighetssektorn står för en femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser och varje aktör i branschen har ett ansvar att se över sitt eget klimatavtryck. Målet är att KKB:s verksamhet ska vara helt fossilfri från 2030 och redan i dag kommer all uppvärmning från förnybar biogas och all el från förnybara källor. Fordonsparken byts ut efterhand och det finns redan ett antal eldrivna bilar och andra fordon.

KKB:s arbete för miljömässig hållbarhet utgår från FN:s globala miljömål där vi identifierat de sju där vi kan göra störst skillnad och där vår klimatpåverkan är störst. Hållbarhetsarbetet har tre fokusområden, energiförbrukning, vattenförbrukning samt direkta och indirekta utsläpp.

### 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.

## 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

Johan Rasmusson, KPMG	
Anna Lönnberg, KPMG	Suppleant

### Lekmannarevisor

Lars-Erik Johansson	
Claes Håkansson	Suppleant

## Sammanträden

Styrelsen har hållit sex ordinarie sammanträden under räkenskapsåret. Ett extra styrelsemöte hölls den 8 juni 2023. Ordinarie årsstämma hölls den 19 april 2023. En extra bolagsstämma hölls den 27 juni 2023.

## Eget kapital

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

2023-12-31	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	29200	62501	388 263	479 964
Årets resultat			17 402	17 402
Utdelning			-189	-189
Efterutdelning			-10 800	-10 800
<b>Vid årets utgång</b>	<b>29200</b>	<b>62501</b>	<b>394 676</b>	<b>486 377</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 394 675 911 kronor, disponeras enligt följande:

Utdelning	
292 000 st * 0,9135 kr	266 742
Balanseras i ny räkning	394 409 169
<b>Summa</b>	<b>394 675 911</b>

Styrelsen har prövat om bolagets verksamhet som bedrivits under verksamhetsåret 2023 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	2023	2022
Nettoomsättning	3	243 649	227 514
<b>Bruttoresultat</b>		<b>243 649</b>	<b>227 514</b>
Fastighetskostnader	4	-191 724	-166 053
Centrala administrationskostnader mm	5	-19 722	-26 763
<b>Rörelseresultat</b>		<b>32 203</b>	<b>34 697</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 144	309
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-14 691	-6 812
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>19 656</b>	<b>28 194</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Bokslutsdispositioner, övriga	9	2 600	-300
<b>Resultat före skatt</b>		<b>22 256</b>	<b>27 894</b>
Skatt på årets resultat	10	-4 854	-5 865
<b>Årets resultat</b>		<b>17 402</b>	<b>22 029</b>

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11, 12	1 207 588	1 210 089
Inventarier, verktyg och installationer	13	2 009	2 254
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	50 517	22 723
		<b>1 260 114</b>	<b>1 235 066</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	15	-	50
Andelar i Husbyggnadsvaror		40	40
		<b>40</b>	<b>90</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 260 154</b>	<b>1 235 156</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		402	35
Fordringar hos Kävlunge kommun	16	65 800	-
Aktuell skattefordran		9 303	7 311
Övriga fordringar		383	550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3 098	4 805
		<b>78 986</b>	<b>12 701</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	27	6 536	67 288
		<b>6 536</b>	<b>67 288</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>85 522</b>	<b>79 989</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 345 676</b>	<b>1 315 145</b>

# Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	20	29 200	29 200
Reservfond		62 501	62 501
		91 701	91 701
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		377 274	366 233
Årets resultat		17 402	22 029
	19	<b>394 676</b>	<b>388 263</b>
		<b>486 377</b>	<b>479 964</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	21	46 000	48 600
		<b>46 000</b>	<b>48 600</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	14 562	12 212
		<b>14 562</b>	<b>12 212</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	22	530 000	512 692
Övriga skulder		1 275	1 275
		<b>531 275</b>	<b>513 967</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		202 692	201 300
Förskott från kunder		13 578	12 550
Leverantörsskulder		23 228	18 591
Skulder till koncernföretag		6 198	4 593
Skulder till Kävlings kommun	23	-	2 919
Övriga skulder		2 446	2 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	19 320	18 299
		<b>267 462</b>	<b>260 402</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 345 676</b>	<b>1 315 145</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	Not	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		19 656	28 195
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	35 320	33 353
		54 976	61 548
Betald inkomstskatt		-4 496	-5 359
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>50 479</b>	<b>56 189</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-64 294	3 398
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		5 669	-6 182
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-8 146</b>	<b>53 405</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-60 367	-32 364
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	12 990
Avyttring av finansiella tillgångar		50	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-60 317</b>	<b>-19 374</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		220 000	170 000
Amortering av lån		-201 300	-177 000
Utbetald utdelning		-10 989	-89
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>7 711</b>	<b>-7 089</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-60 752</b>	<b>26 942</b>
Likvida medel vid årets början		67 288	40 346
Likvida medel vid årets slut	27	6 536	67 288

# Noter

Belopp i kkr om inget annat anges

## Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

## Materiella anläggningstillgångar

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

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

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

### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

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

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

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

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

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

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

## Leasing

### Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

### Operationella leasingavtal

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



## Leasegivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

## Operationella leasingavtal

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

## Finansiella tillgångar och skulder

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

## Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

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

## Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

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

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

## Värdering av finansiella skulder

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

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

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

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

## Ersättningar till anställda

### Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

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

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

### Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

### Förmånsbestämda planer

Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1. Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

## Ersättningar vid uppsägning

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

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

## Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

## Avsättningar

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

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

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

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

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

## Intäkter

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

## Ränta, royalty och utdelning

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

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Inga väsentliga uppskattningar och bedömningar görs i bolaget.

## Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

	2023	2022
Hyror bostäder	184 448	172 389
Outhyrt och rabatter bostäder	-2 801	-2 462
Hyror lokaler	39 721	36 061
Outhyrt och rabatter lokaler	-1 454	-795
Förvaltningsuppdrag	11 259	9 361
Övriga nettoersättning	7 864	6 505
Elstöd	4 057	-
Övriga intäkter	554	6 455
	<b>243 649</b>	<b>227 514</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll	-44 480	-41 548
Driftkostnader övrigt	-37 097	-35 319
El, renhållning	-21 757	-18 701
Värme	-33 284	-15 288
Fastighetsförsäkring	-1 246	-1 317
Fastighetsavgift, -skatt	-5 191	-4 962
Avskrivningar och utrangeringar	-35 320	-39 204
Fastighetsadministration	-12 989	-9 714
	<b>-191 724</b>	<b>-166 053</b>

## Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023	2022
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	297	287
Andra uppdrag	30	172

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 6 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse**

Medelantalet anställda	2023	varav män	2022	varav män
Sverige	48	62%	49	64%
Totalt	48	62%	49	64%

Redovisning av könsfördelning i företagsledning	2023-12-31 Andel kvinnor	2022-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	10%	20%
Övriga ledande befattningshavare	63%	67%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2023	2022
Löner och ersättningar	24 934	24 708
Sociala kostnader	7 025	6 908
(varav pensionskostnad)	(2 580)	(2 752)

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	2023		2022	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	2 168	22 766	2 087	22 621

**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**

	2023	2022
Ränteintäkter, Kävlinge kommun	1 889	-
Ränteintäkter, övriga	187	309
Resultat vid försäljning av aktier i dotterbolag	68	-
	<b>2 144</b>	<b>309</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader, övriga	-12 802	-5 318
Övriga finansiella kostnader	-1 889	-1 493
	<b>-14 691</b>	<b>-6 812</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner, övriga**

	2023	2022
Periodiseringsfond, årets avsättning	-4 000	-7 200
Periodiseringsfond, årets återföring	6 600	6 900
	<b>2 600</b>	<b>-300</b>

## Not 10 Skatt på årets resultat

	2023		2022	
Aktuell skattekostnad		-4 854		-5 865
		<b>-4 854</b>		<b>-5 865</b>
Avstämning av effektiv skatt	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		22 256		27 894
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-4 585	20,6%	-5 746
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-26	0,1%	-32
Ej skattepliktiga intäkter	-0,1%	32	0,0%	-
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	0,0%	-	-0,2%	48
Intäkt hänförligt till periodiseringsfonder	1,2%	-276	0,5%	-135
Förändring av uppskjuten skatt Bolånepost	-0,1%	21	-0,1%	21
Förändring av uppskjuten skatt	10,6%	-2 350	4,9%	-1 369
Övrigt, skattemässiga justeringar	-3,8%	851	0,3%	-83
Övrigt, avskrivningar på byggnader	-6,6%	1 477	-5,1%	1 430
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,8%</b>	<b>-4 854</b>	<b>21,0%</b>	<b>-5 865</b>

## Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 793 360	1 754 348
Nyanskaffningar	26 186	21 406
Avyttringar och utrangeringar	-	-15 919
Omklassificeringar	5 998	33 524
Vid årets slut	<b>1 825 544</b>	<b>1 793 360</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-583 271	-558 157
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	8 778
Årets avskrivning	-34 684	-33 892
Vid årets slut	<b>-617 956</b>	<b>-583 271</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 207 588</b>	<b>1 210 089</b>

## Not 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	3 038 900	3 228 400
Vid årets slut	2 913 600	3 038 900

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 överlätas 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 2023-12-31 uppgår till 2 914 mkr (3 039) motsvarande en genomsnittlig direktavkastning om cirka 4,7 procent (4,3) eller 16 300 kr/kvm (17 000) uthyrningsbar area. Bolagets fastigheter, exkl. pågående nybyggnadsprojekt, var vid året slut bokförda till 1 161 mkr (1 164) motsvarande 6 508 kr/kvm (6 525) uthyrningsbar area, vilket innebär att den samlade fastighetsportföljen bedöms ha ett bruttoövervärde om cirka 1 753 mkr (1 829), enligt ovan angivna förutsättningar. Några nedskrivningar på grund av för höga bokförda värden har inte bedömts vara nödvändiga.

## Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	11 996	11 560
Nyanskaffningar	390	1 053
Avyttringar och utrangeringar	-205	-617
Vid årets slut	<b>12 180</b>	<b>11 996</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-9 741	-9 754
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	205	598
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-635	-585
Vid årets slut	<b>-10 171</b>	<b>-9 741</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 009</b>	<b>2 254</b>

## Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	22 723	51 048
Avyttring av pågående projekt	-	-4 706
Omklassificeringar	-5 998	-33 524
Investeringar	33 791	9 905
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 517</b>	<b>22 723</b>

## Not 15 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	50	50
Avyttring	-50	-
Vid årets slut	-	50
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>50</b>

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i %	2023-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Redovisat värde
KKB Fastigheter Holding AB, 559225-6894	50 000	100,0	-	50
			-	50

## Not 16 Fordringar hos Kävlings kommun

Från och med räkenskapsår 2023 redovisas samtliga mellanhavanden med ägarkommunen som fordring eller skuld till Kävlings kommun. Föregående års belopp är justerade i enlighet med detta.

## Not 17 Uppskjuten skatt

	2023-12-31		
	Redovisat värde	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
	<b>1 081 963</b>	<b>1 010 610</b>	<b>71 353</b>

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

	2022-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Bostadslånepost	-	768	768
	-	768	768
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Fastigheter	1 084 464	1 024 413	60 051
	<b>1 084 464</b>	<b>1 024 413</b>	<b>60 051</b>

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



## Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	1 411	1 363
Datasupport/licenser	1 104	969
Skatt på biogas	-	1 850
Renhållning	252	257
Intäkt fiber	-	279
Övriga poster	331	87
	<b>3 098</b>	<b>4 805</b>

## Not 19 Disposition av vinst eller förlust

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 394 675 911 kronor, disponeras enligt följande:

Utdelning (292 000 st * 0,9135 kr)	266 742
Balanseras i ny räkning	394 409 169
<b>Summa</b>	<b>394 675 911</b>

## Not 20 Antal aktier och kvotvärde

	2023-12-31	2022-12-31
Antal aktier	292 000	292 000
Kvotvärde	100	100

## Not 21 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
Avsatt räkenskapsår 2017	-	6 600
Avsatt räkenskapsår 2018	8 600	8 600
Avsatt räkenskapsår 2019	10 600	10 600
Avsatt räkenskapsår 2020	7 100	7 100
Avsatt räkenskapsår 2021	8 500	8 500
Avsatt räkenskapsår 2022	7 200	7 200
Avsatt räkenskapsår 2023	4 000	-
	<b>46 000</b>	<b>48 600</b>

## Not 22 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-

## Not 23 Skulder till Kävlinge kommun

Från och med räkenskapsår 2023 redovisas samtliga mellanhavanden med ägarkommunen som fordring eller skuld till Kävlinge kommun. Föregående års belopp är justerade i enlighet med detta.

**Not 24** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	1 656	1 447
El, Värme	4 740	2 715
Fastighetsskatt	5 215	5 094
Arbetsgivaravgifter, semesterlön m.m.	4 783	4 233
Övriga poster	2 926	4 809
	<b>19 320</b>	<b>18 299</b>

**Not 25** Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	180 619	180 619
Summa ställda säkerheter	<b>180 619</b>	<b>180 619</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Garantibelopp Fastigo	428	435

**Not 26** Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 1 februari 2024 avyttrade KKB Fastigheter Skönadalsskolan i Hofterup till KKL Fastigheter till bokfört värde 37,7 Mkr. Affären är ytterligare ett steg mot att koncentrera ägandet av skolor och förskolor i Kävlinge kommun till KKB:s systemföretag KKL.

**Not 27** Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	6 536	67 288
	<b>6 536</b>	<b>67 288</b>

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

**Not 28** Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen  
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2023	2022
Avskrivningar	35 320	34 476
Rearesultat utrangering av anläggningstillgångar	-	4 727
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-	-5 851
	<b>35 320</b>	<b>33 353</b>

## Not 29 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% (33) av inköpen och 4% (7) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

## Not 30 Nyckeltalsdefinitioner

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

Kävlinge den 13 mars 2024

**Christian Lindblom**  
Ordförande

**Thomas Salomon**  
Vice ordförande

**Aaron Nilsson**

**Kerstin Nilsson**

**Mathias Hörstedt**

**Mikael Strand**  
Verkställande direktör

Revisionsberättelse har lämnats i mars 2024

**Johan Rasmusson**  
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport har lämnats 2024-03-14

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

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KKB Fastigheter AB, org. nr 556186-6673

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för KKB Fastigheter AB för år 2023.

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 2023 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 oegentlig-

heter 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 upplys-

ningar 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till KKB Fastigheter AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 i mars 2024*

**Johan Rasmusson**  
Auktoriserad revisor

# Stora beslut i osäker omvärld



När jag ser tillbaka på 2023 är det ett år som blev bättre än vi vågade hoppas på. Elpriserna vek ner mer än vi hade budgeterat för, vår räntestrategi fungerade och KKB gick ut ur året med svarta siffror. Det är ett utmärkt resultat för ett litet allmännyttigt bostadsbolag mitt i en vikande världsekonomi och ett instabilt säkerhetsläge.

KKB har ett viktigt uppdrag som den lokala samhällsbyggaren och därför var det extra glädjande att styrelsen under 2023 fattade bolagets största investeringsbeslut någonsin. Exporten 54 (Pilevall) blir ett av Kävlings största bostadshus med 124 lägenheter på ett utmärkt läge. Förutom att vi ger möjlighet för Kävlinge att växa sätter vi lokala entreprenadbolag i arbete under ekonomiskt svåra tider. Det ger många lokala arbetstillfällen och gynnar näringsidkare i närheten av byggarbetsplatsen. Precis så ska ett allmännyttigt bostadsbolag arbeta – vi ska gå före och ge tydliga signaler om att Kävlinge är en kommun med framtidstro.

Styrelsen har också gett klartecken att gå vidare med planeringen av kvarteret Sten mitt i centrala Kävlinge. När det kvarteret står klart blir det ett lyft för hela stadskärnan. Stora renoveringsprojekt genomförs i områdena Roteringen och Trädgårdsgatan och även här går KKB före. Vi har en solid ekonomi och ett långsiktigt perspektiv som gör att vi hittills inte behövt pausa våra underhållsprojekt.

Jag är glad att vi på ett konstruktivt sätt kunde komma överens med Hyresgästföreningen om hyreshöjningar. Vi ser hur taxebundna avgifter som vatten och avfallshandling stiger kraftigt, precis som våra underhållskostnader, och vi behöver anpassa hyresläget till detta. Om inte våra hyresintäkter stiger i samma takt som våra

kostnader innebär det på sikt negativa konsekvenser för hyresgästerna, eftersom vi då inte längre kan underhålla och renovera våra fastigheter i den takt som behövs. Låga hyreshöjningar riskerar att bli en pyrrhuseger för Hyresgästföreningen, eftersom deras medlemmars boende kommer att påverkas negativt över tid. Alla parter på bostadsmarknaden behöver förstå att vi har en ny verklighet att förhålla oss till där räntor och energipriser pressar även allmännyttan.

Från styrelsens sida är vi inte nöjda med utfallet i AktivBo, där KKB presterar sämre än vår förväntan. Vi har fullt förtroende för att bolagets ledning och medarbetare arbetar strukturerat och målmedvetet för att förbättra hyresgästernas upplevelse, men vi kommer att följa denna fråga noga under 2024.

Styrelsearbetet har fungerat bra under året, inte minst tack vare de professionella underlag för beslut som vi får från verksamheten. Bolagets ägardirektiv som uppdaterades i slutet av 2022 har dessutom varit en bra vägledning under året. Det är positivt att verksamheterna i KKB och KKL separerades under året så att respektive bolag har en egen styrelse. Det underlättar och tydliggör beslut där verksamheterna överlappar eller där det finns möjliga intressekonflikter.

Sammantaget är jag nöjd med verksamheten och resultatet för 2023. KKB har navigerat väl i en utmanande tid och jag vill tacka styrelse, ledning och alla medarbetare för ert målmedvetna och engagerade arbete.

**Christian Lindblom**

Styrelsens ordförande

# Granskningsrapport

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

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

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

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

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

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

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

**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 2024-03-14*

**Larserik Johansson**  
Lekmannarevisor

# Styrelse



**Från vänster:** Aaron Nilsson, Per Olsson, Mathias Hörstedt, Jan Andersson, Roland Palmqvist, Mikael Strand, Christian Lindblom, Thomas Salomon, Bent Erik Hawaleska, Jens Larsson.

*Saknas på bilden:* Kerstin Nilsson

## 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

Johan Rasmusson, KPMG  
 Anna Lönnberg, KPMG, Suppleant

## Lekmannarevisor

Lars-Erik Johansson  
 Claes Håkansson, Suppleant

## Verkställande direktör

Mikael Strand

## Sammanträden

Styrelsen har hållit sex ordinarie sammanträden under räkenskapsåret. Ett extra styrelsemöte hölls den 8 juni 2023. Ordinarie årsstämma hölls den 19 april 2023. En extra bolagsstämma hölls den 27 juni 2023.



# Ledningsgrupp



**Från vänster:** Helene Jönsson, Mikael Strand, Eva Hansson, Ulf Petersson, Maria Hofvander, Håkan Nilsson, Jessica Gårdman, Biljana Matic.

## Verkställande direktör

Mikael Strand

## Ekonomichef

Helene Jönsson

## Teknikenshetschef

Håkan Nilsson

## Marknads- och kommunikationschef

Eva Hansson

## HR-koordinator

Biljana Matic

## Administrativ chef

Jessica Gårdman

## Fastighetschef bostäder

Ulf Petersson

## Fastighetschef samhällsnyttiga fastigheter

Maria Hofvander

# Fastighetsinnehav

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

Area (kvm)			Årshyra 2023 (tkr)						
Bostäder	Lokaler	S:a	Bostäder, tkr	Bostäder (kr/kvm)	Lokaler	Bilplatser	Övrigt	Summa	(kr/kvm)
1 947	2 111	4 058	2 368	1 216	1 984	81	22	4 454	1 098
0	3 447	3 447	0	0	3 604	0	0	3 604	1 046
1 211	1 900	3 111	1 530	1 263	2 968	63	0	4 561	1 466
7 875	4 480	12 355	11 650	1 479	8 230	0	0	19 880	1 609
2 000	0	2 000	1 988	994	0	0	0	1 988	994
1 030	216	1 246	1 865	1 810	438	0	0	2 302	1 848
1 484	0	1 484	1 444	973	0	78	0	1 522	1 025
183	0	183	202	1 106	0	0	0	202	1 106
456	0	456	766	1 682	0	0	0	766	1 682
1 546	112	1 658	2 015	1 304	112	0	0	2 127	1 283
907	81	988	1 072	1 182	57	0	0	1 129	1 142
1 181	512	1 693	1 470	1 245	525	0	0	1 995	1 178
3 438	1 556	4 994	4 823	1 403	2 131	0	0	6 954	1 392
2 423	135	2 558	3 045	1 257	105	33	0	3 183	1 244
467	0	467	704	1 508	0	0	0	704	1 508
1 513	9	1 522	1 915	1 266	2	0	0	1 917	1 259
737	838	1 575	1 039	1 410	1 365	0	0	2 403	1 526
347	58	405	376	1 085	18	5	0	399	986
79	415	494	94	1 190	523	0	0	617	1 250
0	0	0	0	0	0	294	0	294	
150	73	223	577	800	0	0	0	182	816
1 391	520	1 911	1 665	1 390	108	0	0	2 749	1 439
367	0	367	577	1 573	0	0	0	577	1 573
1 083	251	1 334	1 665	1 538	108	40	0	1 814	1 360
1 445	0	1 445	2 372	1 642	0	38	0	2 410	1 668
2 809	0	2 809	4 472	1 592	0	72	0	4 545	1 618
5 419	0	5 419	10 794	1 992	0	51	0	10 845	2 001
3 059	32	3 091	4 000	1 307	7	133	0	4 141	1 339
1 411	0	1 411	2 115	1 499	0	27	0	2 142	1 518
12 363	124	12 487	14 803	1 197	35	311	50	15 199	1 217
12 583	1 010	13 593	14 909	1 185	369	476	0	15 754	1 158
7 263	57	7 320	7 202	992	29	309	0	7 539	1 030
<b>78 166</b>	<b>17 937</b>	<b>96 103</b>	<b>103 545</b>	<b>1 325</b>	<b>23 541</b>	<b>2 012</b>	<b>72</b>	<b>129 170</b>	<b>1 344</b>

# Fastighetsinnehav

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

Area (kvm)			Årshyra 2023 (tkr)						
Bostäder	Lokaler	S:a	Bostäder, tkr	Bostäder (kr/kvm)	Lokaler	Bilplatser	Övrigt	Summa	(kr/kvm)
3 679	241	3 920	4 225	1 149	60	740	68	5 092	1 299
837	0	837	940	1 123	0	0	0	940	1 123
3 379	0	3 379	3 792	1 122	0	0	0	3 792	1 122
4 927	107	5 034	5 620	1 141	115	0	0	5 735	1 139
3 841	0	3 841	4 426	1 152	0	0	0	4 426	1 152
1 376	0	1 376	1 358	987	0	0	0	1 358	987
900	0	900	1 128	1 254	0	0	0	1 128	1 254
1 681	1 118	2 799	2 295	1 365	2 009	0	0	4 303	1 537
0	1 472	1 472	0	0	1 902	0	0	1 902	1 292
605	0	605	713	1 178	0	0	0	713	1 178
260	0	260	301	1 156	0	0	0	301	1 156
962	0	962	1 409	1 464	0	0	0	1 409	1 464
1 774	0	1 774	2 766	1 560	0	23	0	2 789	1 573
314	74	388	547	1 741	274	0	0	821	2 114
2 063	152	2 215	2 288	1 109	496	0	0	2 785	1 257
5 283	53	5 336	5 579	1 056	27	0	0	5 605	1 051
3 488	0	3 488	3 705	1 062	0	0	0	3 705	1 062
0	125	125	0	0	10	0	0	10	76
1 932	0	1 932	3 034	1 571	0	46	0	3 080	1 594
1 436	0	1 436	2 270	1 581	0	30	0	2 300	1 602
1 288	0	1 288	2 021	1 569	0	30	0	2 051	1 592
1 400	0	1 400	2 193	1 567	0	2	0	2 196	1 568
2 689	0	2 689	4 272	1 589	0	50	0	4 322	1 607
0	6 300	6 300	0	0	7 139	0	0	7 139	1 133
2 326	0	2 326	2 956	1 271	0	0	0	2 956	1 271
586	0	586	1 078	1 840	0	0	0	1 078	1 840
<b>47 026</b>	<b>9 642</b>	<b>56 668</b>	<b>58 916</b>	<b>1 253</b>	<b>12 030</b>	<b>921</b>	<b>68</b>	<b>71 936</b>	<b>1 269</b>

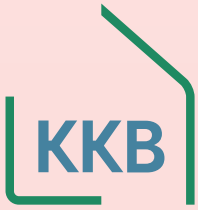
# Fastighetsinnehav

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

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

Area (kvm)			Årshyra 2023 (tkr)						
Bostäder	Lokaler	S:a	Bostäder, tkr	Bostäder (kr/kvm)	Lokaler	Bilplatser	Övrigt	Summa	(kr/kvm)
6 007	150	6 157	7 076	1 178	43	295	0	7 413	1 204
1 011	0	1 011	1 275	1 261	0	0	0	1 275	1 261
953	0	953	1 223	1 284	0	0	0	1 223	1 284
1 047	1 052	2 099	1 371	1 309	1 989	56	0	3 416	1 627
5 474	289	5 763	6 816	1 245	154	148	0	7 118	1 232
4 194	288	4 482	5 047	1 204	52	0	0	5 099	1 138
283	163	446	549	1 937	646	0	0	1 195	2 678
2 377	514	2 891	3 088	1 299	552	0	0	3 640	1 258
284	157	441	553	1 945	551	0	0	1 105	2 502
1 381	0	1 381	2 220	1 607	0	17	0	2 237	1 619
<b>23 011</b>	<b>2 612</b>	<b>25 623</b>	<b>29 218</b>	<b>1 270</b>	<b>3 988</b>	<b>515</b>	<b>0</b>	<b>33 721</b>	<b>1 316</b>

Area (kvm)			Årshyra 2023 (tkr)						
Bostäder	Lokaler	S:a	Bostäder, tkr	Bostäder (kr/kvm)	Lokaler	Bilplatser	Övrigt	Summa	(kr/kvm)
78 166	17 937	96 103	103 545	1 325	23 541	2 012	72	129 170	1 344
47 026	9 642	56 668	58 916	1 253	12 030	921	68	71 936	1 269
23 011	2 612	25 623	29 218	1 270	3 988	515	0	33 721	1 316
<b>148 203</b>	<b>30 191</b>	<b>178 394</b>	<b>191 679</b>	<b>1 293</b>	<b>39 559</b>	<b>3 448</b>	<b>140</b>	<b>234 826</b>	<b>1 316</b>



## KKB Fastigheter AB

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