

Styrelsen och verkställande direktören för KKL Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

KKL Fastigheter AB är Kävlinge kommuns fastighetsbolag med ansvar för att äga, förvärva, hyra in, förvalta, försälja, bebygga och tillhandahålla samhällsnyttiga lokaler för kommunal verksamhet samt som komplement även samhällsnyttiga lokaler för externa samarbetspartners.

Bolaget äger för närvarande 30 (31) stycken förvaltningsobjekt, främst förskolor och skolor för uthyrning till Kävlinge kommun men även ett badhus samt två brandstationer som hyrs ut till Räddningstjänsten Syd. Uthyrning sker också av inhyrda objekt samt tillfälliga verksamhetslokaler (moduler). I slutet på 2025 överlät bolaget kommunhuset till Kävlinge kommun.

Den uthyrningsbara ytan uppgår till 88 885 (95 603) kvm.

KKL Fastigheter AB ska till Kävlinge kommun och till systerbolaget hyressätta förvaltningslokaler till självkostnadspris och från ägaren finns det inga avkastningskrav på företaget.

Företaget har ingen anställd personal utan all administration sker från systerbolaget, KKB Fastigheter AB, där också bolagets VD är anställd.

Företagets samtliga 50 000 aktier ägs av Kävlinge kommunala holding AB (559053-5117).

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

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

Företaget har sitt säte i Kävlinge.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### *Försäljning*

På uppdrag av kommunfullmäktige såldes den 1 december Kommunhuset i Kävlinge (Kv. Exporten 44) till Kävlinge kommun till en köpeskilling om 215 Mkr.

### *Nytt förvaltningsavtal*

Den 3 juli tecknades ett 6 årigt förvaltningsavtal mellan Kävlinge kommun och KKL Fastigheter AB. Uppdraget omfattar en komplett teknisk förvaltning av kommunens egenägda fastigheter. Ersättningsmodellen baseras på en fast del, knappt 1,2 Mkr/år, samt en rörlig del.

### *Projekt*

Under året har inga nyproduktionsprojekt genomförts.

Ett större underhållsprojekt har genomförts på Olympiaskolan i Kävlinge som följd av den stoppade nybyggnationen Gryet under 2024. På Olympiaskolan har vi uppgraderat bland annat belysning, innerdörrar, entréer, målning och tak för att komma ifatt pausat underhåll.

### *Kris & Krigsledningsplan*

Som en del av kommunens lekmannarevision hösten/vintern 2024 identifierades behovet av en Kris & Krigsledningsplan för bolaget.

Med hjälp av kommunens säkerhetsavdelning har en plan tagits fram som är samstämmig med kommunens och denna beslutades av styrelsen i september.

Som ett led i implementeringen har bolagets ledningsgrupp teoretiskt utbildats och övat utifrån den nya planen. Alla medarbetare har givits en inblick i planen och dess bakgrund vid ett frukostmöte, där alla medarbetare samlas för informationsutbyte. Planen finns tillgänglig för alla medarbetare via vårt intranät.

## **Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning**

### *Intäkter och kostnader*

Bolagets resultat för 2025 efter finansiella poster uppgår till 0,8 Mkr (5,0 Mkr). Detta är något bättre än budgeterat resultat men sämre än bolagets sista prognos. Resultatet är dock i linje med ägardirektivets mål om att bolagets intäkter och kostnader ska balansera. Anledningen till avvikelserna mot prognos är att bolaget fick i slutet på året mer löpnade underhållskostnader efter besiktningssanmärkningar på bla lekutrustning. I prognosen var försäljningen av kommunhuset ej beaktat då prognosen gjordes innan slutgiltigt beslut om försäljningen togs av Kommunfullmäktige.

Bolagets totala omsättning är något högre vilket till största del omfattas av årlig hyresökning som baseras på fastställd KPI i oktober månad. Majoriteten av bolagets fastigheter hyrs av Kävlinge kommun där uppräkningsgraden sker med 80% av fastställd KPI.

Bolagets direkta fastighetskostnader (exkl. avskrivningar) stannade för räkenskapsåret 2025 på

75,7 Mkr (70,3 Mkr) vilket är en ökning med 5,4 Mkr jämfört med 2024 vilket beror till viss del på högre kostnader för reparation och underhåll samt ökningen av skadedjur i fastighetsbeståndet. Mediakostnaderna är i nivå med 2024 men eftersom bolaget 2024 erhöll återbetalning av energiskatten på biogas både för 2023 och 2024 så ser det ut som kostnaden varit högre under 2025 jämfört med 2024.

Hyra av lokaler är något lägre jämfört med 2024. Anledningen är att i början på 2024 hyres en lokal in som sedan förvärvades.

Bolagets driftnetto för 2025 minskade till 111,8 Mkr (113,6 Mkr) vilket är en effekt av ökade fastighetskostnader.

Avskrivningskostnaderna ökar något jämfört med föregående år och uppgår till 70,2 Mkr (66,5 Mkr). Aktivitetsområdet vid Tolvåkersskolan är färdigställd och aktiverad.

Bolagets finansiella kostnader har under de senaste åren ökat kraftigt men har under 2025 minskat då bolaget har amorterat 284 Mkr. De finansiella kostnaderna uppgick 2025 till 35,7 Mkr (39,4 Mkr). Hög belåning är en följd av en hög nyproduktionstakt under flertalet år.

Detta gav en överskottsgrad på 59,6% (61,8%).

#### *Finans- och räntestrategi*

Bolagets låneportfölj uppgick den 31 december 2025 till 1 046 Mkr (1 330 Mkr) och utgörs enbart av lån hos Kommuninvest med kommunal borgen som säkerhet. Samtliga lån är upptagna i svensk valuta och några finansiella instrument används inte.

Analys och rapportering görs kvartalsvis med stöd av de finansiella riktlinjer som är antagna av företagets styrelse.

Den 31 december 2025 var snitträntan i företagets låneportfölj 2,67% (2,47%).

Målet med bolagets likviditetshantering är att enbart hålla sådan storlek på de likvida finansiella tillgångarna att kraven på likviditetsreserv tillgodoses. Överskottslikviditet skall i första hand användas för att finansiera nyinvesteringar samt lösa räntebärande lån.

#### *Soliditet*

Som en följd av den höga nyproduktionstakten och den kraftigt ökade externa skuldsättningen sjönk bolagets synliga soliditet under 2021 till 8,37%. Då detta inte var i linje med ägardirektivet som medger lägst 10% soliditet erhöles ett aktieägartillskott på 120 Mkr under 2022. Den synliga soliditeten var i slutet av 2022 uppe i 14,54%

Under hela 2023 fortsatte investeringstakten varit fortsatt mycket hög samtidigt som bolaget erhöles ytterligare ett aktieägartillskott från sitt moderbolag, Kävlinge kommunala holding AB, om 10,8 Mkr. Den 31 december 2023 var soliditeten nere på 13,56%.

Investeringstakten minskade under 2024. Detta tillsammans med bra resultat gjorde att den synliga soliditeten per 31 december 2024 var uppe i 19,69%.

Fortsatt stabilt resultat under 2025 har gjort att soliditeten har ökat ytterligare, nu till 24,14%

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Kävlinge kommun har formellt sagt upp hyresavtalet för Bullerbyns förskola (Löddeköpinge 94:175). Hyresavtalet löper ut 2027-12-31 och bär ett hyresvärde på drygt 1,2 MSEK.

### **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Fastighetsföretagande är per definition en kapitalkrävande verksamhet. Under både 2024 och 2025 har bolagets räntenivåer blivit högre vilket pressar resultatet då bolagets påverkansmöjligheter på intäktssidan är starkt begränsade. I nuläget förutspås en stabil räntebana under 2026 vilket vid en genomförd finansiell analys av bolaget gör gällande att resultat förväntas vara i balans vid utgången av 2026. Dock finns det två huvudsakliga farhågor:

Inverkan av att Kommunhuset ej längre är i bolagets portfölj. Den resultatmässiga påverkan är inte helt säker då ägandeskapet endast var kortvarigt varför ett normalårsresultat på fastigheten ej hunnit upprättas.

Den stora oron i världen med både krig i Ukraina och USA som kräver ett övertagande av Grönland samt hotar med tullavgifter. Påverkan på marknad, räntor m.m. kan snabbt påverka bolaget.

Den pågående förändringen av demografi och barnafödande kommer att på sikt utmana bolaget med risk för ytterligare uppsägningar efterhand som minskningen av barn sprider sig uppåt i skolsystemet. Detta är en fråga som behöver följas nogsamt tillsammans med ägaren, tillika Kävlinge kommun.

Det föreligger fortsatt förhöjd risk för konkurser i leverantörsleden, inte minst inom sektorer som typiskt levererar tjänster och varor till fastighetsbolag. För bolagets del innebär det i den mån det är möjligt fortsatt arbeta med riskbedömning i samband med upphandlingar. De hjälpmedel som finns för att säkerställa kreditvärdigheten hos leverantörer har idag sina begränsningar.

#### *Tvist som kan uppkomma*

Harjagerbadet i Kävlinge färdigställdes under andra halvan av 2023. Efter två års drift kvarstår en del problematik kring vattenreningen för de olika bassängerna. Flertalet undersökningar har genomförts som alla pekar på att förväntad vattenkvalité inte upprätthålls tillfredställande. Det kvarstår att identifiera vilken del i det komplexa systemet som eventuellt felar och det föreligger en risk för att en tvist uppkommer kring vem som bär ansvarsfrågan.

### **Hållbarhetsupplysningar**

Hållbarhet är ett ledord i KKL Fastigheters ABs förvaltningsarbete. Samtliga nybyggnadsprojekt tas fram utifrån att klara en miljöcertifiering enligt det svenska klassningssystemet Miljöbyggnad, nivå Silver eller Guld.

I och med försäljningen av Kommunhuset i Kävlinge har bolaget ej längre några Gröna lån hos Kommuninvest då dessa följde med i affären till Kävlinge kommun.

Bolaget har dokumenterat målsättning att varje år minska sin energianvändning var vi mäter biogas- och elanvändning löpande. För år 2025 har den totalt köpta energin, normalårskorrigerat, minskat med 10,1% jämfört med 2024.

## Avstämning mål mot ägardirektiv

### Kundnöjdhet

*Serviceindex* - vara bland de 25% bästa i branschen dvs. över 81,4%. *Mål uppfyllt, 89,3%*

*Rent, snyggt och tryggt* - mål vara bättre en snittet i branschen. Snitt i branschen 83,4%. *Mål uppfyllt 89,4%*

*Produktindex* - mål vara bättre en snittet i branschen. Snitt i branschen 75,5%. *Mål uppfyllt 84,7%*

### Drifteffektivitet

Förbrukning ska minska med 2 % per år och vara lägre per kvm jmf med tre likartade kommunala lokalbolag.

Normalårskorrigerad energianvändning (ATemp) 2025 är för KKL 122,7 kWh/m<sup>2</sup> (128,4 kWh/m<sup>2</sup>). En minskning med 4,5% på helåret. *Mål uppfyllt*

Jämförelsebolag nr 1; 126,4 kWh/m<sup>2</sup> (2024)

Jämförelsebolag nr 2; 140,2 kWh/m<sup>2</sup> (2024)

Jämförelsebolag nr 3; Ej återkopplat

### Bibehålla fastighetsvärdena

Fastigheterna ska underhållas så att de tekniska

egenskaperna hos fastigheten i huvudsak bevaras under en ekonomiskt rimlig livslängd.

*Planerat underhåll* – ska i genomsnitt över en fyraårsperiod vara 40 kr per år och kvm. *Mål uppfyllt, snitt över en fyraårsperiod 52 kr per kvm*

*Reinvesteringar* – ska i genomsnitt över en fyraårsperiod vara 150 kr per år och kvm. *Mål uppfyllt, snitt över en fyraårsperiod 279 kr per kvm*

### Underhållsplan

KKL redovisar årligen hur stor andel av underhållsplanen som har genomförts under en rullande 4 års period. *Mål uppfyllt, bolaget har en underhållsplan som presenteras årligen vid budgetpresentationen.*

### Agenda 2030

Bolaget ska ha en plan med mål för Agenda 2030 och under 2026 presentera för ägarna

- Vid nyproduktion arbeta med miljöklassificering av byggnaderna - *ingen nyproduktion 2025*

- Utveckla för kommunen viktiga samhällsfastigheter - *bolaget jobbar med moderna tekniska lösningar på befintliga fastigheter*

- Bolaget ska ha en plan med mål för sitt trygghetsskapande arbete - *arbetar i nära samarbete med kommunen och polisen.*

Hållbarhetsrapport tas fram för 2025 och redovisas separat under 2026.

*Mål uppfyllt*

### Ekonomi

Hyrorna ska vara självkostnadsbaserade, på så sätt att bolagets intäkter och kostnader under en rullande 3-årsperiod ska balansera. *Mål uppfyllt, bolaget intäkter och kostnader balanserar över en 3-årsperiod.*

Bolagets soliditet ska över tid sträva mot att uppgå till 20 procent. Soliditeten får ej understiga 10 procent. Inga avkastningskrav finns på bolaget. *Mål uppfyllt, soliditeten uppgår till mer än 20%.*

Uppgifter om styrelsen  
*Ledamöter i styrelsen*  
Pia Almström (ordförande)  
Henrik Ekberg (vice ordförande)  
Jimmy Runesson  
Lars Dahlvid  
Magnus Hylander

*Suppleanter i styrelsen*  
Lars Lundström  
Markus Nordqvist  
Ola Svensson  
Patrik Bengtsson  
Peter Ljuslund

*Revisorer*  
Daniel Larsson  
*Lekmannarevisor*  
Lars-Erik Johansson

*Suppleant*  
Andréa Åkesson  
*Suppleant*  
Claes Håkansson

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	184 909	181 561	151 160	116 449
Resultat efter finansiella poster	783	4 970	-5 263	4 487
Operativt kassaflöde	73,3	71,6	41,6	32,3
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,0	1,1	0,8	1,4
Skuldsättningsgrad (ggr)	3,1	4,1	6,5	5,9
Belåningsgrad % (avkastningsvärde)	63,0	71,0	80,0	136,0
Balansomslutning	1 413 210	1 695 201	1 704 326	1 568 698
Justerat eget kapital	341 130	333 823	231 026	226 805
Synlig soliditet (%)	24,14	19,69	13,56	14,54

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	500	307 921	-10 304	<b>298 117</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-10 304	10 304	<b>0</b>
Årets resultat			1 841	<b>1 841</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500</b>	<b>297 617</b>	<b>1 841</b>	<b>299 958</b>

I balanserat resultat hänförs sig 317 600 Tkr erhållna aktieägartillskott.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	297 617 234
årets vinst	1 840 980
	<b>299 458 214</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	299 458 214
	<b>299 458 214</b>

Styrelsen har prövat om bolagets verksamhet som bedrivits under verksamhetsåret 2025 har varit förenligt med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna, och funnit att så var fallet.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	184 909	181 561
Övriga rörelseintäkter	3	2 553	2 351
		<b>187 462</b>	<b>183 912</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-75 712	-70 306
Administrationskostnader		-3 971	-5 020
Av o nedskrivning anläggningstillgångar		-70 216	-66 533
Övriga rörelsekostnader		-2 347	0
	5, 6, 7	<b>-152 246</b>	<b>-141 859</b>
<b>Rörelseresultat</b>	5, 6, 7, 8	<b>35 216</b>	<b>42 053</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 299	2 344
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-35 732	-39 427
		<b>-34 433</b>	<b>-37 083</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>783</b>	<b>4 970</b>
Bokslutsdispositioner	11	3 116	-16 500
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 899</b>	<b>-11 530</b>
Skatt på årets resultat	12	-2 058	1 226
<b>Årets resultat</b>		<b>1 841</b>	<b>-10 304</b>

## Balansräkning

Tkr

Not                      2025-12-31                      2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	13	1 249 000	1 479 094
Inventarier, verktyg och installationer	14	90 084	124 815
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	10 936	15 533
		<b>1 350 020</b>	<b>1 619 442</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		832	40
Uppskjuten skattefordran	16	3 205	5 256
		<b>4 037</b>	<b>5 296</b>

**Summa anläggningstillgångar**                      **1 354 057**                      **1 624 738**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		107	94
Fordringar hos koncernföretag		13 440	3 215
Fordringar hos Kävlings kommun	17	35 334	51 582
Aktuella skattefordringar		2 930	2 937
Övriga fordringar		885	9 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 777	2 713
		<b>54 473</b>	<b>69 816</b>

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar**                      **59 155**                      **70 463**

**SUMMA TILLGÅNGAR**                      **1 413 212**                      **1 695 201**

## Balansräkning

Tkr

Not 2025-12-31 2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	19, 20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		297 617	307 921
Årets resultat		1 841	-10 304
		<b>299 458</b>	<b>297 617</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>299 958</b>	<b>298 117</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	21	51 854	44 970
<b>Långfristiga skulder</b>	22		
Skulder till kreditinstitut		816 000	971 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>816 000</b>	<b>971 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		230 000	359 000
Förskott från kunder		802	793
Leverantörsskulder		8 199	13 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	6 399	7 743
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>245 400</b>	<b>381 114</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	24, 25, 26, 27	<b>1 413 212</b>	<b>1 695 201</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		783	4 970
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	72 563	66 533
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>73 346</b>	<b>71 503</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-13	-94
Förändring av kortfristiga fordringar		25 349	39 734
Förändring av leverantörsskulder		-5 379	-2 660
Förändring av kortfristiga skulder		-1 337	-661
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>91 966</b>	<b>107 822</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-18 139	-95 675
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		215 000	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-792	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>196 069</b>	<b>-95 675</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	226 000
Amortering av lån		-284 000	-338 000
Erhållna aktieägartillskott		0	100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-284 000</b>	<b>-12 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>4 035</b>	<b>147</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		647	500
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	29	<b>4 682</b>	<b>647</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella 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 byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	60-80 år
Fasader	40 år
Yttertak	20-40 år
VA	25 år
El	30 år
Ytskikt	15 år
Ventilation	25 år
Värme	25 år
Hiss	30 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10-20 år
Markinventarier	3-10 år
Övriga inventarier	5-10 år

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Nedskrivning - materiella och immateriella anläggningstillgångar som andelar i koncernföretag**

Vid nedskrivning av anläggningstillgångar som används i verksamhet som omfattas av självkostnadsprincipen i kap. 8.3c § kommunallagen (1991:900) eller motsvarande bestämmelser i annan lag, får punkterna 37.23-37.27 i BFNAR 2012:1 (K3) tillämpas. För tillgångar som endast delvis används i sådan verksamhet gäller detta endast till den del de används i den verksamheten.

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att ett tillgångsvärde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens förlustvärde. Förlustvärdet för en tillgång är det lägsta av återanskaffningsvärdet och återvinningsvärdet. Förlustvärdet för en tillgång får bestämmas till tillgångens försäkringsvärde. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av förlustvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån verkligt värde i enlighet med reglerna i kapitel 12 i BFNAR 2012:1 (K3).

### **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst

men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **Eventualförpliktelse**

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.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Operativt kassaflöde

Resultat efter finansiella poster plus avskrivningar och nedskrivningar

#### Räntetäckningsgrad (ggr)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader (ggr).

#### Skuldsättningsgrad (ggr)

Avsättningar och skulder inklusive uppskjuten skatteskuld dividerat med justerat eget kapital (ggr) (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

#### Belåningsgrad

Total låneskuld i förhållande till totalt avkastningsvärde

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Justerat eget kapital

Eget kapital vid periodens utgång inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

#### Synlig soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

**Not 2 Nettoomsättningen per rörelsegren**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hysesintäkter lokal	184 454	181 140
Hysesintäkter garage/p-plats	435	391
Övriga intäkter	20	30
	<b>184 909</b>	<b>181 561</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Försäkringsersättning	219	356
Övriga fakturerade kostnader	2 052	1 995
Övriga ersättningar	282	0
	<b>2 553</b>	<b>2 351</b>

**Not 4 Fastighetskostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparation och underhåll	13 773	11 523
Hyeskostnad	21 107	21 576
Driftkostnader övrigt	17 173	15 716
El	11 159	11 453
Värme	7 138	5 073
Vatten	2 376	1 884
Renhållning	1 163	1 333
Fastighetsförsäkring	756	748
Fastighetsavgift, -skatt	1 067	1 000
	<b>75 712</b>	<b>70 306</b>

### Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2025	2024
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	0	180
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	50	60
	<b>50</b>	<b>240</b>
<b>Azets</b>		
Revisionsuppdrag	120	0
	<b>120</b>	<b>0</b>

### Not 6 Leasing, leasetagaren

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 20 491 tkr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2025	2024
Inom ett år	19 167	19 242
Senare än ett år men inom fem år	54 345	61 481
Senare än fem år	25 079	35 376
	<b>98 591</b>	<b>116 099</b>

### Not 7 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	20 %	20 %
Andel män i styrelsen	80 %	80 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

VD och övrig personal är anställda i systerbolaget KKB Fastigheter AB och därmed finns inga lönekostnader i bolag.

### Not 8 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	20 %	22 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	98 %	100 %

### Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter från Kävlinge kommun	1 242	2 282
Övriga ränteintäkter	57	62
	<b>1 299</b>	<b>2 344</b>

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, övriga	31 682	34 768
Borgensavgift	4 049	4 659
Övriga finansiella kostnader	1	0
	<b>35 732</b>	<b>39 427</b>

### Not 11 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Förändring av överavskrivningar	7 800	16 500
Återföring från per.fond	-916	0
Mottagna koncernbidrag	-10 000	0
	<b>-3 116</b>	<b>16 500</b>

### Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-7	83
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 051	1 144
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-2 058</b>	<b>1 227</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 899		-11 530
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-803	20,60	2 375
Ej avdragsgill ränta		-1 142		-1 256
Ej skattepliktiga intäkter		11		12
Skatt hänförlig till tidigare år		-79		83
Schabblonränta på periodiseringsfond		-35		-37
Övrigt, avskrivningar på byggnader		-10		50
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>52,79</b>	<b>-2 058</b>	<b>10,64</b>	<b>1 227</b>

### Not 13 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 655 913	1 541 834
Inköp	6 725	91 895
Försäljningar/utrangeringar	-207 195	-3 966
Omklassificeringar	15 533	26 150
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 470 976</b>	<b>1 655 913</b>
Ingående avskrivningar	-176 818	-125 620
Försäljningar/utrangeringar	14 060	3 966
Årets avskrivningar	-59 218	-55 165
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-221 976</b>	<b>-176 819</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 249 000</b>	<b>1 479 094</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	1 249 000	1 479 094
Verkligt värde	1 665 800	1 874 900

#### Utförd värdering

KKL Fastigheter AB har låtit utföra en extern oberoende värdering av fastighetsportföljen per 2025-12-31. I utförd värdering inkluderas inte värdet av pågående projekt. Syftet med värderingen är att bedöma de respektive fastigheternas/värderingsenheternas individuella avkastningsvärde. Det individuella avkastningsvärdet är det värde en fastighet/värderingsenhet betingar för en viss angiven individ vid en viss angiven tidpunkt. Värdena används i sin tur för att t.ex. redovisa avkastning på portföljen eller för att fastställa eventuella nedskrivningsbehov.

#### Värderingsunderlag och metodik

KKL Fastigheter har ansvarat för aktuella fastighets specifika uppgifter såsom areor, debiterade hyror, hyrestillägg, vakanser samt i övrigt för genomsnittliga drift- och underhållskostnader. Värderingarna har genomförts med en erkänd och på marknaden accepterad värderingsmetod. Värderingarna har utförts med stöd av en nuvärdesmetod.

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	155 296	157 622
Inköp	198	3 305
Försäljningar/utrangeringar	-27 263	0
Omklassificeringar	0	-5 631
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>128 231</b>	<b>155 296</b>
Ingående avskrivningar	-30 481	-19 113
Försäljningar/utrangeringar	3 333	0
Årets avskrivningar	-10 999	-11 368
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-38 147</b>	<b>-30 481</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>90 084</b>	<b>124 815</b>

**Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	15 533	35 577
Inköp	10 936	10 076
Omklassificeringar	-15 533	-20 519
Omklassificering till kostnad	0	-9 601
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 936</b>	<b>15 533</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 936</b>	<b>15 533</b>

## Not 16 Uppskjuten skatt

	2025-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<b>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</b>			
Fastigheter	1 146 585	1 161 292	14 707
Övriga temporära skillnader	0	2 176	2 176
	<b>1 146 585</b>	<b>1 163 468</b>	<b>16 883</b>
<b>Väsentliga temporära skillnader uppskjuten skattefordran/skatteskuld</b>			
Avser fastigheter	3 478	0	3 478
Andra outnyttjade skatteavdrag	0	273	-273
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld</b>	<b>3 478</b>	<b>273</b>	<b>3 205</b>

	2024-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<b>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</b>			
Fastigheter	1 367 505	1 389 452	21 945
Övriga temporära skillnader	0	4 896	4 896
	<b>1 367 505</b>	<b>1 394 348</b>	<b>26 841</b>
<b>Väsentliga temporära skillnader uppskjuten skattefordran/skatteskuld</b>			
Avser fastigheter	5 529	0	5 529
Andra outnyttjade skatteavdrag	0	273	-273
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld</b>	<b>5 529</b>	<b>273</b>	<b>5 256</b>

## Not 17 Fordringar hos Kävlinge kommun

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

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Hyreskostnad moduler	621	612
Lokalhyra	182	238
Försäkring	731	756
Övriga poster	243	1 107
	<b>1 777</b>	<b>2 713</b>

**Not 19 Antal aktier och kvotvärde**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal aktier	50 000	10
	<b>50 000</b>	

**Not 20 Disposition av vinst eller förlust**

	<b>2025-12-31</b>
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	297 617
årets vinst	1 841
	<b>299 458</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	299 458
	<b>299 458</b>

**Not 21 Obeskattade reserver**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ack överavskrivn mask o invent	45 854	38 054
Periodiseringsfond avsatt 2019	0	916
Periodiseringsfond avsatt 2020	1 700	1 700
Periodiseringsfond avsatt 2021	4 300	4 300
	<b>51 854</b>	<b>44 970</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	28	37

**Not 22 Långfristiga skulder**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Kommuninvest	0	56 000
	<b>0</b>	<b>56 000</b>

### Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	3 244	4 429
Upplupna el och värmekostnader	1 864	1 886
Fastighetsskatt	1 067	992
Övriga poster	222	435
	<b>6 397</b>	<b>7 742</b>

### Not 24 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 25 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<b>För företagets egen räkning:</b>		
Andra ställda säkerheter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

### Not 27 Uppgifter om moderföretag

Företaget är ett helägt dotterbolag till Kävlinge kommunala holding AB. Moderbolaget upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som bolaget ingår i.

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Kävlinge kommunala holding AB med organisationsnummer 559053-5117 med säte i Kävlinge.

### Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	70 216	66 533
Övriga avsättningar	0	0
	<b>70 216</b>	<b>66 533</b>

**Not 29 Likvida medel**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	4 682	647
	<b>4 682</b>	<b>647</b>

Årsredovisningen beslutades den 12 februari 2026

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Pia Alström  
Ordförande

Henrik Ekberg  
Vice ordförande

Lars Dahlvid

Patrik Bengtsson

Jimmy Runesson

Henrik Hopp  
Verkställande direktör

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

Daniel Larsson  
Auktoriserad revisor

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

Lars-Erik Johansson  
Av kommunfullmäktige i Kävlinge utsedd lekmannarevisor