

Styrelsen och verkställande direktören för KKB 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

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 (66) fastigheter. Den totala fastighetsytan uppgår per 2025-12-31 till ca 180 038 kvm (172 064 kvm), fördelat på bostäder ca 156 186 kvm (148 203 kvm) och 2 404 st lägenheter (2 280 st) och på större och mindre/enkla lokaler ca 23 852 kvm (23 861 kvm) och 245 st lokaler (244 st). Fastigheterna är försäkrade hos Protector med fullvärdesgaranti.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försäljning, förädling och projekt

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

Det har inte genomförts några försäljningar eller förvärv.

Under året har projektet ”Pilevall” slutgiltigt färdigställs var 124 nya lägenheter i 3 etapper lagts till bolagets portfölj. Fastigheten ligger centralt intill tågstationen i Kävlinge i ortens nyutvecklade område ”Stationsstaden”. Vid årets slut låg uthyrningsgraden för projektet på 95% vilken klart överträffad budget och bådär gott för den fortsatta beläggningen.

Som ett led i bolagets ökade fokus på att arbeta med och utveckla sitt befintliga bestånd har det under året drivits två större renoveringsprojekt samt börjat planeras för ett tredje.

- *Kv. Byhornet 1-3, Kävlinge.* Här har ett drygt hundratal radhuslägenheter genomgått ett komplett fönsterbyte samt installation av nya säkerhetsklassade ytterdörrar. En investering på ca 20 MSEK som färdigställts 2025.

- *Kv. Lavendeln 11 & 12/2402, Furulund:* Här har ett omfattande projekt bestående av underhålls och standardhöjande åtgärder påbörjats under tredje kvartalet. Exempel på åtgärder är allt från upprustning av tak, lagning av fasad, ny ventilation och installation av värmepumpar, nya kök och vitvaror, säkerhetsdörrar och mycket mer. Parallellt arbetar vi tillsammans med Hyresgästföreningen med en bruksvärdering av fastigheten för att säkerställa en rättvis hyressättning i fastigheten. Investeringen uppgår till ca 70 MSEK vilken kommer att helt färdigställas under 2027.

Kv. Sockerbetan 1-3 och Melassen 1-3, Korsbacka, Kävlinge: Här har förstudier inletts under tredje kvartalet var både enkäter ställts till hyresgäster och trygghetsbesiktningar genomförts för att ge basdata till arbetet med ett större underhålls och utvecklingsprojekt i fastigheterna. Fokus idag ligger på attraktivare och tryggare utemiljöer, öka tillgängligheten till entréer, trapphus och källare. Projektet förväntas gå in i genomförandefas under 2026.

Bolaget har under många år drivit för en ny detaljplan på fastigheten Kv. Hälsan, "Kullagården". Vid Kommunfullmäktiges möte i juni antogs så en ny detaljplan. Denna överklagades av grannar till Mark & Miljödomstolen som i oktober meddelade om avslag. Efter överklagandetidens utgång vann så detaljplanen laga kraft i november. Detta ger bolaget nu möjlighet att driva utvecklingen framåt var första stegen är att förbereda för en fastighetsdelning, säkerställa medförsörjning till de två byggnader som skall bevaras samt intensifiera dialogen med Kävlinge kommun om den evakuering som skall till för genomförandet av detaljplanen.

Kunder och medarbetare

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

Från och med 2024 genomför vi undersökning i maj och vid årets undersökning ser vi att efter 2024 ökat våra resultat balanserar vi på ungefär samma resultat 2025.

Serviceindex 80,5% (80,4%)
Produktindex 76,6% (76,8)
Trygghet 76,8% (77,4%).

Det är viktigt att vi fortsätter arbeta fokuserat på kundernas behov för att 2026 ytterligare förbättra kundnöjdheten och på sikt nå ägardirektivets målsättningar.

Ett exempel på insatser för ökad kundnöjdhet är det projekt, "Focus Korsbacka", som styrelsen beviljade medel till i december för räkenskapsår 2026.

Årets medarbetarundersökning resulterade i att vi som bolag är fortsatt certifierade av Great Place To Work som en god arbetsplats. Detta är något vi är mycket stolta över. Vi förutspådde redan förra året att resultatet skulle påverkas negativt, som ett led i att vi förändrar vår organisation. Förändringar brukar skapa en del oro innan allt har satt sig. Vid en fördjupad analys av resultaten har vi identifierat att det är en stor skillnad i medarbetarnöjdhet mellan tjänstemän och kollektivanställda. Detta är något vi kommer arbeta med aktivt under 2026 och målsättningen är att trenden börjar vända när fler ser nytta med det vi förändrat.

Förvaltningsavtal

I juli tecknade Kävlinge kommun ett nytt förvaltningsavtal med vårt systerbolag KKL Fastigheter AB. Till följd av det sades avtalet med bolaget upp.

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

Företagets resultat efter finansiella poster för 2025 blev 29,7 Mkr att jämföra med förra årets 29,2 Mkr.

Bolagets totala intäkter ökade under året och uppgick för år 2025 till 255,3 Mkr (243,9 Mkr). Den årliga hyresökningen uppgick till 4,69% för bostäder med varmhyra och 4,3% för bostäder med kallhyra. Under året har också bolagets nyproduktion Pilevall blivit färdigställt under tre etapper vilket ger ökade intäkter.

Driftkostnaderna ligger totalt på samma nivå som föregående år. Årets kostnad för reparation och underhåll uppgick till 34,5 Mkr (41,6Mkr) och motsvarar 191 kr/kvm (242 kr/kvm). Utfall är lägre än både budget och prognos.

De totala kostnaderna för avskrivningar och utrangeringar har ökat till 40,1 Mkr (34,7 Mkr). Ökningen hänför sig till färdigställandet av fastigheten Pilevall.

Till följd av ovanstående ökade årets driftnetto till 110 Mkr jämfört med 98,2 Mkr föregående år och det gav en överskottsgrad på 42,6% (40,3%).

Bolagets finansiella kostnader har ökat under 2025 och uppgår till 23,8 Mkr (18,1 Mkr). Orsaken är en högre belåning till följd av nyproduktion samt även på rådande ekonomiska omständigheter i omvärlden med räntehöjningar.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på KKBs fastigheter uppgick vid årsskiftet 2025/2026 till ca 3,33 Mdkr (2,89 Mdkr). Ökningen beror till stor del av den nyproducerade fastigheten Pilevall. Belåningsgrad på marknadsvärdet på 27,0% (29,7%).

Investeringar

Under 2024 har KKB investerat 144,6 Mkr (195,8 Mkr) i pågående och aktiverade projekt. Störst summa finns i nybyggnadsprojektet på Exporten 54, 107 Mkr. Andra större investeringar som är gjorda är renoveringen på Byhornet, 15,7 Mkr samt att projektet på Lavendeln har påbörjats.

Försäljningar och förvärv

Inga försäljningar eller förvärv under året.

Finans- och kapitalstrategi

Bolagets låneportfölj uppgick den 31 december 2025 till 900 Mkr (860 Mkr) varav ca 710 Mkr (670 Mkr) mot kommunal borgen och ca 190 Mkr (190 Mkr) mot pantbrev. Lånen är fördelade på tre långivare, Handelsbanken, SE Banken och Kommuninvest. Samtliga lån är upptagna i svensk valuta och några finansiella instrument används inte.

Varje procentenhets förändring av räntan på nuvarande skuld innebär en resultatförändring om ca 9 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 2025 var snitträntan i företagets låneportfölj 2,74% jämfört med 2,35% den 31 december 2024. Ända sedan andra halvan av 2023 har omvärldsfaktorer radikalt försämrat den finansiella marknaden och räntenivåerna har gått upp på bred front både i Sverige och i övriga världen.

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

Soliditet - redovisad och justerad

KKB:s synliga soliditeten är beräknad till 36,1% (35,13%). Med hänsyn till fastigheternas bedömda marknadsvärde på 3 331Mkr (2 894 Mkr) finns det ett bedömt övertvärde om 1 917 Mkr (1 763 Mkr) vilket innebär att den justerade soliditeten uppgår till 71,4% (70,42%).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

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 påverkar bolagets resultat på lång sikt då bolagets påverkansmöjligheter på intäktsidan är starkt begränsade. I nuläget förutspås en stabil räntebana under 2026 vilket är positivt. Dock finns det två huvudsakliga farhågor:

Hyresgästföreningens ovilja att följa den gemensamt överenskomna Trepartsöverenskommelsen mellan Sveriges Allmännytt, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen under tider då fastighetsbolagen har behövt stora hyreshöjningar för att möta osedvanligt höga kostnadsökningar i förvaltning och utveckling. 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.

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 arbete med riskbedömning i samband med upphandlingar. De hjälpmedel som finns för att säkerställa kreditvärdigheten hos leverantörer har idag sina begränsningar.

Under 2024 uppdaterades kommunens befolkningsprognos, likt många andra kommuners, från en tydlig befolkningstillväxt till en prognostiserad befolkningsminskning. Detta berör både inflyttning och ett lågt barnafödande. För KKB's del får det både kortsiktiga och långsiktiga följder. Under 2025 har vi inte haft några vakanser mer än omställnings- och underhållstid innan nyuthyrning samt att uthyrningen av Pilevall har gått över förväntan. Detta är inte en självklarhet i många kommuner längre. Vi kommer under 2026 fortsatt behöva följa trenderna i våra kranskommuner samt vår egen vakansgrad. En ökad vakansgrad är ett potentiellt hot mot bolagets långsiktiga lönsamhet.

Hållbarhetsupplysningar

Ekologisk hållbarhet

Hållbarhet är ett ledord i KKB's utvecklings- och förvaltningsarbete. Ägardirektivet ställer krav om att nybyggnadsprojekt tas fram utifrån att klara en miljöcertifiering. Årets färdigställda projekt, Pilevall, har därför certifierats enligt Svanen.

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

Målet är att KKB:s verksamhet skall vara helt fossilfri 2030 varför vi idag värmer alla våra fastigheter med biogas och el från förnybara källor. Pilevall kommer, när det är färdigställt, att värmas med fjärrvärme som är producerat med förnyelsebart bränsle. Under året har två fossildrivna fordon avyttrats och vi har gått med i Kävlinge kommuns bilpool var vi istället för att äga fordonen kan hyra miljöklassade fordon när behov föreligger.

KKB har en dokumenterad 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 6,7% jämfört med 2024.

Tillsammans med Sweco kommer vi att ta fram en Hållbarhetsrapport där bolagets framsteg under 2025 mer utförligt kommer att dokumenteras.

Social hållbarhet

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

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

Avstämning mål mot ägardirektiv

Kundnöjdhet

Målet är att vara i nivå med genomsnittet inom sin bransch.

Serviceindex, 80,5% - branschgenomsnittet 2025 82,5%. Mål ej uppfyllt

Trygghet, 76,8% - branschgenomsnittet 82,6%. Mål ej uppfyllt

Produktindex, 76,6% - branschgenomsnittet 78,9% . Mål ej uppfyllt

Valuta för hyra, 70,5% - branschgenomsnittet 71,0%. Mål ej uppfyllt

Agenda 2030

Bolaget ska ha en plan med mål för Agenda 2030 och under 2024 presentera för ägarna

- Vid nyproduktion arbeta med miljöklassificering av byggnaderna - *Nyproduktion Pilevall är miljöklassificerat enligt Svanen.*

- 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

Direktavkastningen ska som lägst vara 2,3% men ska arbeta för att uppnå minst 3%.

Direktavkastningen definieras som; Driftnetto i relation till genomsnittligt marknadsvärde för de tre senaste kalenderåren för aktuellt fastighetsinnehav per den 31 december bokslutsåret. *Mål uppfyllt, 3,6%.*

Totalavkastningen ska ligga i linje med övriga långsiktiga bostadsföretag på jämförbara marknader. Målsättningen är en direktavkastning på 3 % med påslag för inflation. Mål uppfyllt, 16%

Fastighetsvärden och soliditet

Bolaget ska vårda fastighetsbeståndet genom att utföra löpande underhåll i hållbar omfattning före vinstmaximering av årets resultat. *Mål uppfyllt, större renoveringar gjorda i delar av fastighetsbeståndet under året.*

Bolagets synliga soliditet ska långsiktigt ligga mellan 18 och 25 %. *Mål uppfyllt, 36%*

Uppgifter om styrelsen

Ledamöter i styrelsen

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

Suppleanter i styrelsen

Bent Erik Hawaleska
Jan Andersson
Jens Larsson
Roland Palmqvist
Per Åberg

Revisorer

Daniel Larsson
Lekmannarevisor
Lars-Erik Johansson

Suppleant

Andréa Åkesson
Suppleant
Claes Håkansson (suppleant)

Sammanträden

Styrelsen har hållit sex ordinarie sammanträden under räkenskapsåret och ett extra styrelsemöten
Ordinarie årsstämma hölls den 10 april 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	252 780	242 870	240 103	221 059
Resultat efter finansiella poster	29 672	29 169	19 656	28 195
Räntetäckningsgrad (ggr)	2	3	2	5
Skuldsättningsgrad (ggr)	2	2	2	2
Soliditet (%)	35,8	36,3	38,8	39,4
Balansomslutning	1 565 707	1 504 059	1 347 212	1 315 137
Justerat eget kapital	560 508	545 388	522 901	518 552
Uthyrbar area bostäder tkvm	156	148	148	148
Antal lägenheter	2 404	2 280	2 280	2 280
Uthyrbar area lokaler tkvm	24	24	30	30
Antal lokaler	245	243	244	241
Omflyttning i lägenhet %	10	10	11	9
Uthyrningsgrad %	99	99	99	99

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 200	62 501	394 409	26 120	512 230
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-241		-241
Balanseras i ny räkning			26 120	-26 120	0
Årets resultat				19 505	19 505
Belopp vid årets utgång	29 200	62 501	420 288	19 505	531 493

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	420 287 539
årets vinst	19 504 604
	439 792 143

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (292 000 st *0,8820 kr)	257 444
i ny räkning överföres	439 534 699
	439 792 143

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	252 780	242 870
Övriga rörelseintäkter	3	2 533	1 093
Bruttoresultat		255 313	243 963
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-145 762	-145 714
Centrala Administrationskostnader	5, 6	-17 127	-18 027
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-40 161	-34 701
Rörelseresultat	7, 9	52 263	45 521
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 218	1 792
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-23 808	-18 143
		-22 590	-16 351
Resultat efter finansiella poster		29 673	29 170
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	12	-4 783	4 240
Resultat före skatt		24 890	33 410
Skatt på årets resultat	13	-5 385	-7 290
Årets resultat		19 505	26 120

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	1 413 501	1 177 570
Inventarier, verktyg och installationer	15	3 037	1 770
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	70 085	205 159
		1 486 623	1 384 499
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	1 670	40
		1 670	40
Summa anläggningstillgångar		1 488 293	1 384 539
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		713	1 743
Fordringar hos koncernföretag	18	59 727	89 293
Aktuella skattefordringar		8 253	8 746
Övriga fordringar		2 313	12 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	3 824	3 070
		74 830	115 637
<i>Kassa och bank</i>		2 584	3 882
Summa omsättningstillgångar		77 414	119 519
SUMMA TILLGÅNGAR		1 565 707	1 504 058

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

20, 21

Bundet eget kapital

Aktiekapital

29 200

29 200

Reservfond

62 501

62 501

91 701

91 701

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

420 288

394 409

Årets resultat

19 505

26 120

439 793

420 529

Summa eget kapital

531 494

512 230

Obeskattade reserver

22

36 543

41 760

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

20 620

18 789

Summa avsättningar

20 620

18 789

Långfristiga skulder

23

Långfristiga skulder

22

731 275

681 275

Summa långfristiga skulder

731 275

681 275

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

170 000

180 000

Förskott från kunder

15 870

14 929

Leverantörsskulder

22 450

27 393

Skulder till koncernföretag

13 440

3 215

Övriga skulder

7 915

2 406

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

24

16 100

22 061

Summa kortfristiga skulder

245 775

250 004

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 565 707

1 504 058

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		29 672	29 169
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	40 002	34 856
Betald inkomstskatt		-3 062	-2 505

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

66 612 61 520

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		1 030	1 149
Förändring av kortfristiga fordringar		39 284	-38 357
Förändring av leverantörsskulder		-4 944	4 126
Förändring av kortfristiga skulder		714	1 109

Kassaflöde från den löpande verksamheten

102 696 29 547

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-142 123	-196 597
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	37 356
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-1 630	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-143 753 -159 241

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		40 000	330 000
Amortering av lån		0	-202 692
Utbetald utdelning		-241	-267

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

39 759 127 041

Årets kassaflöde

-1 298 -2 653

Likvida medel vid årets början

26

Likvida medel vid årets början		3 882	6 535
Likvida medel vid årets slut		2 584	3 882

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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

Immateriella och materiella 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	100 år
Stomkompletteringar; yttertak, fasader, fönster, dörrar mm	50 år
Installationer; el, värme, ventilation, VA	25-45 år
Inredning	40 år
Hiss/transport	30 år
Inre ytskickt, maskinell utrustning mm	15 år
Yttre anläggning	25 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Restpost	50 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 överförs 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.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

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 lagstodgats. 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.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I de fall pensionsförpliktelserna är uteslutande beroende av värdet på en ägd tillgång redovisas pensionsförpliktelserna som en avsättning motsvarande tillgångens redovisade värde. Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställda 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.

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.

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).

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Justerat eget kapital

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyror bostäder	205 131	190 696
Outhyrt och rabatter bostäder	-3 978	-2 265
Hyror lokaler	35 006	35 465
Outhyrt och rabatter lokaler	-1 478	-1 387
Förvaltningsuppdrag	11 186	11 754
Övrig nettoomsättning	6 913	8 606
	252 780	242 870

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättning	0	374
Vinst vid avyttring	158	154
Övriga intäkter	2 375	565
	2 533	1 093

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Reperation och underhåll	34 538	41 710
Driftkostnader övrigt	32 304	31 922
El, renhållning	23 017	20 693
Värme	24 798	16 930
Försäkring	1 324	1 971
Fastighetsavgift, -skatt	5 810	5 348
Fastighetsadministration	23 971	27 141
	145 762	145 714

Not 5 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 696 tkr.

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

	2025	2024
Inom ett år	490	592
Senare än ett år men inom fem år	1 958	1 958
Senare än fem år	0	0
	2 448	2 551

Not 6 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
KPMG		
Revisionsuppdrag	0	365
Övriga tjänster	81	234
	81	599
Azets		
Revisionsuppdrag	213	0
	213	0

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	19	20
Män	31	31
	50	51
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 230	3 540
Övriga anställda	25 532	27 565
	27 762	31 105
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	419	607
Pensionskostnader för övriga anställda	2 251	2 393
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 942	8 969
	10 612	11 969
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	38 375	43 074
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	10 %	10 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

Not 8 Av- och nedskrivningar anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	39 201	34 146
Maskiner och inventarier	644	408
Byggnadsinventarier	136	136
Markanläggningar	180	12
	40 161	34 701

Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	31 %	36 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	6 %	4 %

Not 10 Ränteintäkter och likande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter, Kävlinge kommun	1 069	1 602
Ränteintäkter, övriga	148	190
	1 218	1 792

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga räntekostnader	21 661	16 223
Övriga finansiella kostnader	2 148	1 920
	23 808	18 143

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Avsättning till periodiseringsfonder	-5 000	-4 000
Återföring av periodiseringsfonder	10 600	8 600
Förändring av överavskrivningar	-383	-360
Lämnade koncernbidrag	-10 000	0
	-4 783	4 240

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-3 554	-3 062
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 831	-4 228
Totalt redovisad skatt	-5 385	-7 290

Avstämning av effektiv skatt

		2025		2024
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		24 889		33 409
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-5 127	20,60	-6 882
Ej avdragsgilla kostnader		-16		-17
Ej skattepliktiga intäkter		15		26
Schablonintäkt hänförligt till periodiseringsfonder		-255		-355
Förändring av uppskjuten skatt				
Bolånepost		21		21
Övrigt, avskrivningar på byggnader		-24		-83
Redovisad effektiv skatt	21,63	-5 385	21,82	-7 290

Not 14 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 800 295	1 825 544
Inköp	86 248	35 604
Försäljningar/utrangeringar		-66 434
Omklassificeringar	189 064	5 582
Rättelse felaktig aktivering 2014	9 262	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 084 869	1 800 295
Ingående avskrivningar	-622 725	-617 956
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		29 389
Årets avskrivningar	-36 891	-34 158
Rättelse felaktig aktivering 2014	-11 752	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-671 368	-622 725
Utgående redovisat värde	1 413 501	1 177 570

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	1 413 501	1 177 570
Verkligt värde	3 337 500	2 894 700

Utförd värdering

KKB 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

KKB Fastigheter har ansvarat för aktuella fastighetsspecifika 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 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 232	12 181
Inköp	2 046	464
Försäljningar/utrangeringar	-1 033	-413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 246	12 232
Ingående avskrivningar	-10 461	-10 172
Försäljningar/utrangeringar	1 033	254
Årets avskrivningar	-779	-544
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 208	-10 461
Utgående redovisat värde	3 037	1 770

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 159	50 517
Inköp	144 755	162 036
Årets aktivering	-88 860	0
Omklassificeringar	-189 064	-5 582
Kostnadsfört	-1 907	-1 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 085	205 159
Utgående redovisat värde	70 085	205 159

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Inköp	1 630	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 670	40
Utgående redovisat värde	1 670	40

Not 18 Fodringar hos Kävlinge Kommun

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

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	1 424	1 425
Datasupport/licenser	1 282	1 156
Renhållning	212	210
Skadedjursabonemang	375	0
Övriga poster	531	279
	3 824	3 070

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Antal aktier	292 000	100
	292 000	

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

2025-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	420 288
årets vinst	19 505
	439 792
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (292 000 st *0,8820 kr)	257
i ny räkning överföres	439 535
	439 792

Not 22 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringsfond avsatt 2019	0	10 600
Periodiseringsfond avsatt 2020	7 100	7 100
Periodiseringsfond avsatt 2021	8 500	8 500
Periodiseringsfond avsatt 2022	7 200	7 200
Periodiseringsfond avsatt 2023	4 000	4 000
Periodiseringsfond avsatt 2024	4 000	4 000
Periodiseringsfond avsatt 2025	5 000	0
Ack överavskivn mask o invent	743	360
	36 543	41 760
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	167	248

Not 23 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Kommuninvest	0	0
SHB	0	0
SEB	0	0
	0	0

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	2 987	2 408
El, VA, Renhållning, Värme, Fiber	4 071	4 372
Fastighetsskatt	189	5 355
Arbetsgivaravgifter, semesterlön m.m.	5 005	5 187
Övriga poster	3 848	4 739
	16 100	22 061

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	40 161	34 701
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	-159	154
	40 002	34 855

Not 26 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Banktillgodoavanden	2 584	3 882
	2 584	3 882

Not 27 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
För företagets egen räkning:		
Fastighetsinteckningar	220 918	220 918
	220 918	220 918

Not 28 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Garantibelopp Fastigo	516	453
	516	453

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 30 Uppgifter om moderföretag

Företaget är helägt dotterföretag till Kävlinge kommunala holding AB.

Moderföretaget 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.

Årsredovisningen beslutades den 12 februari 2026

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Christian Lindblom
Ordförande

Thomas Salmon
Vice ordförande

Aaron Nilsson

Kerstin Nilsson

Mattias Hörstedt

Henrik Hopp
Verkställande direktör

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

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift

Lars-Erik Johansson
Av kommunfullmäktige i Kävlinge utsedd lekmannarevisor