

ÅRSREDOVISNING 2017



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Verksamhetsberättelse

Kort om Kalmarhem	3
VD har ordet	4
Ägardirektiv och bolagsmål	6
Styrelse och ledning	8
Ett växande attraktivt Kalmar	10
Hög kvalitet i välfärden	16
Ett grönare Kalmar	18
Verksamhet och medarbetare	22
Ordning och reda i ekonomin	24

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse	29
Resultaträkning	33
Balansräkning	34
Kassaflödesanalys	36
Noter	37
Styrelsens underskrift	45
Revisionsberättelse	46
Fastighetsförteckning	48



KORT OM KALMARHEM

Kalmarhem är den största hyresvärden i Kalmar kommun med knappt 5 000 lägenheter, varav ca 1 000 studentlägenheter och ca 27 000 kvm lokaler. Vi är ett allmännyttigt bostadsföretag som förmedlar, förvaltar och utvecklar våra bostäder. Vårt mål är att bygga minst 75 nya lägenheter varje år. All vår verksamhet kännetecknas av trygghet, långsiktighet och en hög servicenivå.

VÅR VISION

Världsbäst i Kalmar

Tillsammans skapar vi hem för alla!

Vår verksamhet och din livsmiljö är **hållbar**, byggs med **nytankande** och ger **stolthet**.

VÅR AFFÄRSIDÉ

Kalmarhem ska erbjuda ett brett och hållbart utbud av hyresrätter för att alla som vill ha sin livsmiljö i Kalmar ska ges möjlighet till det. Detta gör vi genom att själva utveckla och bygga samt köpa, sälja och aktivt förvalta fastigheter. Genom att följa samhällsutvecklingen ska vi planera för våra fastigheters och hyresgästers behov nu och i framtiden.

Genom långsiktigt stabil ekonomi säkras Kalmarhems framtid och bolagets möjligheter att ge personer med särskilda behov en bra bostad. Kalmarhem ska ha en ansvarskännande, kompetent personal som har hög servicenivå. Bolaget ska vara en bra arbetsgivare där medarbetare utvecklas och trivs samtidigt som Kalmarhem ska nå de resultat som definieras av bolagets ägare. Vi ska möta våra hyresgäster, deras behov och därmed skapa förtroende.



"Om man inte vet vart man ska hamnar man oftast någon annanstans"

Tiden går fort när man har roligt brukar det ju heta. Det är verkligen en bra sammanfattning av mina första sju månader som VD för Kalmarhem. Att nu få summera 2017 och samtidigt glänta lite på dörren in i 2018 känns oerhört spännande och utmanande. Med min bakgrund inom byggbranschen är det extra roligt att det byggs mycket i Kalmar och även hos Kalmarhem. Vi får dock inte stirra oss blinda på det nya vi bygger och vad kostnaden per kvm blir, utan vi måste se till helheten. Nytt bestånd i förhållande till äldre, stad kontra landsbygd, investeringskostnad mot livscykelkostnad etc. Under 2017 har vi (ägare, hyresgäster, medarbetare, leverantörer, entreprenörer) **tillsammans** startat en gemensam resa mot en bättre värld.

Vi bygger som aldrig förr...

Kalmars invånarantal ökar med ca 900 personer per år vilket gör att det naturligtvis måste byggas nya bostäder. Som en viktig aktör i kommunens bostadspolitik har Kalmarhem i uppdrag att bygga nytt. Kalmarhems uppdrag under perioden 2014 till 2018 är att bygga minst 375 lägenheter. Trots ett par starka år på slutet med 87 nya lägenheter 2017 och en plan för 102 lägenheter 2018 kommer vi under perioden bara upp i 296 nya "Kalmarhem". Framtiden ser dock ljus ut då det finns ett flertal detaljplaner som gör att Kalmarhem inom en ny femårsperiod planerar att producera ytterligare 500 - 700 lägenheter. Att bostadsminister Peter Eriksson var på besök i Kalmar och hos Kalmarhem är ett bevis på att Kalmar sticker ut i frågan om bostadsbyggande i landet.

Underhåll i fokus

Att underhålla våra fastigheter och på så sätt skapa långsiktighet i vår kärnverksamhet är ett måste.

Under 2017 har vi genomfört 148 planerade underhållsprojekt från stort till smått. Totalt uppgick kostnaden för underhåll till 66,8 miljoner kronor, vilket är det högsta i Kalmarhems historia.

Hållbarhet en självklarhet

Kalmarhem arbetar sedan många år för ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart boende. Hållbarhet ska vara grunden för all Kalmarhems verksamhet inom planering, byggnation och förvaltning. Ett stort socialt ansvar framgår av kommunens ägardirektiv vilket ger sig uttryck i ett mycket gott och nära samarbete med Socialförvaltningen, Omsorgsförvaltningen, Flykting och integration samt Linnéuniversitetet. Samarbetet hjälper dem som har svårt att komma in på bostadsmarknaden.

När det gäller ekonomi är det självklart att Kalmarhem måste ha ett stabilt ekonomiskt fundament som vi kan bygga vår verksamhet på. Ekonomin måste finnas med i de vardagliga beslut vi tar så att våra hyresgäster har en trygg hyresvärd och en hyra som man har råd att betala.

Kalmarhem arbetar för att vara ekologiskt hållbara på många olika sätt. En hållbarhetsmanual hjälper oss att styra vår verksamhet kring nyproduktion mot bättre hållbarhet. Efter att 2016 klarat Skåneinitiativets mål har vi under 2017 satt nya mål för att sänka energianvändningen i vår verksamhet med ytterligare 15 % fram till 2025, ett mycket tufft mål då alla "enkla" åtgärder redan är genomförda. Nya mål har även tagits fram för övriga betydande miljöaspekter gällande vattenförbrukning, interna transporter samt avfallshantering.



Färdriktning

Eftersom tidigare vision hade stort ekonomiskt fokus var en av de första åtgärderna för mig som nytillträdd VD att **tillsammans** med Kalmarhems personal staka ut vår nya färdriktning.

Vi skapade Kalmarhems nya vision och önskar bli:

VärLdsbäst i Kalmar

Tillsammans skapar vi hem för alla!
Vår verksamhet och din livsmiljö är **hållbar**,
byggs med **nytankande** och ger **stolthet**.

Till denna vision har vi kopplat en fokuserad målstyrning som tydligt vägleder oss i vår vardag och på resan mot visionen.

Framtidens utmaningar

När vi nu inför 2018 satt vårt prioriterade mål för bolaget **öka förtroendet hos kund** kommer det naturligtvis vara en utmaning att ta reda på vad som skapar hyresgästens förtroende och möta den förväntan. En viktig ingrediens i detta tror jag är att gå från att vara reaktiva till proaktiva. Med detta menar jag att Kalmarhem skall ligga steget före i så väl dialog som förvaltning och nyproduktion. Kalmarhem måste dessutom ställa tydliga krav så att vi bygger det vi vill förvalta med perspektiv på fastighetens hela livslängd och inte enbart fokus på byggkostnad per kvm. Allt detta med hyresgästens betalningsförmåga som utgångspunkt.

Vi måste fortsätta vara mån om vår personal, för när vi tar hand om dem kommer de ta hand om hyresgästerna på ett bra sätt.

Vår resa in i framtiden har som sagt bara börjat med mig som kapten. Jag ser med tillförsikt fram emot att ta mig an framtidens utmaningar **tillsammans** med den fantastiska personal som Kalmarhem har och givetvis även med våra duktiga samarbetspartners.

Väl mött under 2018!

Per Stephani
Kalmar, januari 2018

Ägardirektiv och bolagsmål

Kalmarhem är ett helägt kommunalt bostadsbolag. Kalmar kommunfullmäktige överlämnar årligen de direktiv som arbetas efter.

ALLMÄNNYTTIGT SYFTE

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens likställighetsprincip främja bostadsförsörjningen i Kalmar kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

AFFÄRSMÄSSIGA PRINCIPER

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

ANSVAR

Bolaget har ett speciellt ansvar för att ordna bostäder till studerande, liksom andra grupper med särskilda behov som t.ex. äldre och personer med funktionsnedsättningar. Det är också viktigt att bolaget fortsätter arbetet med att på olika sätt utveckla och stärka inflytandet för de boende.

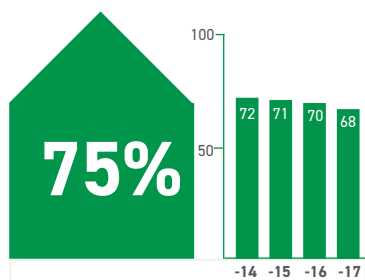
DEN GODA BOSTADEN

Bolaget ska erbjuda människor som bor i eller vill flytta till Kalmar "den goda bostaden". Med "den goda bostaden" avses att ge människor, oavsett inkomst, bostadsort och social situation, likvärdiga möjligheter att leva i goda bostäder i bra miljöer och till rimliga kostnader.

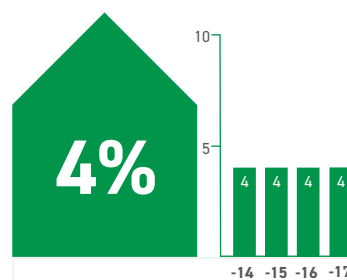
STABILA HYROR

Bolaget ska garantera hyresrätten och utifrån bruksvärdesprincipen främja en hyressättning med stabila och rimliga hyror i olika stads- och kommundelar. Bolaget ska aktivt arbeta för att med sin del av hyresrätter i Kalmar kommun minska bostadssegregationen, hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.

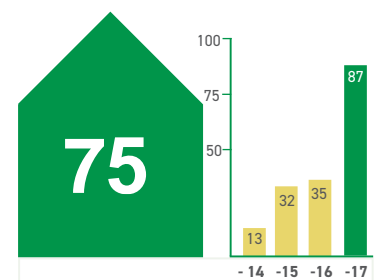
Övergripande mål och mätvärden



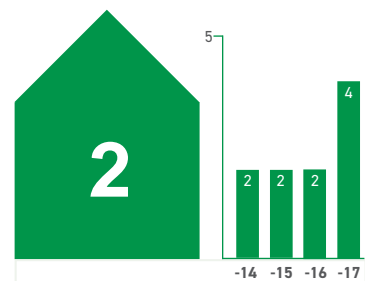
Belåningsgrad, max



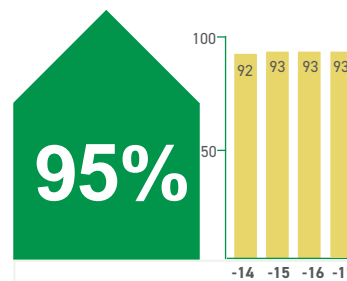
Avkastningskrav, min



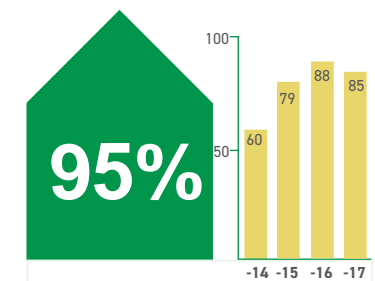
Nyproducerade lägenheter/år



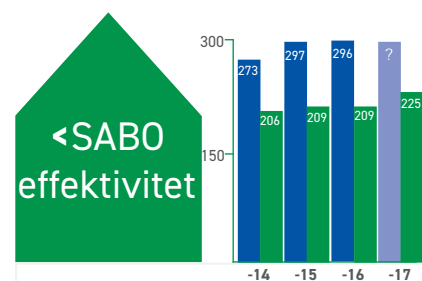
Minst antal aktiva detaljplaner på gång



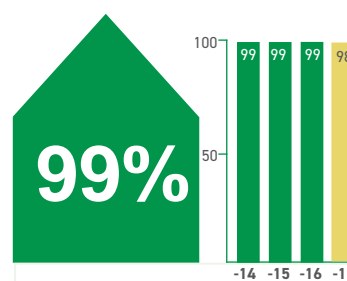
Åtgärdade felanmälningar i tid



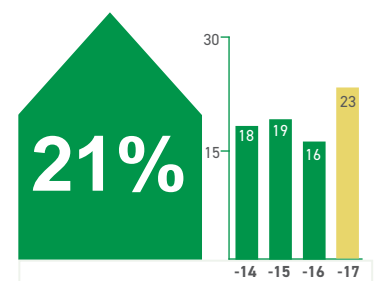
Svarsgrad av inkomna samtal



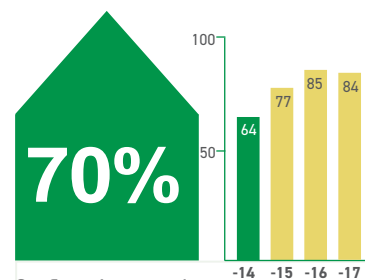
Driftkostnader



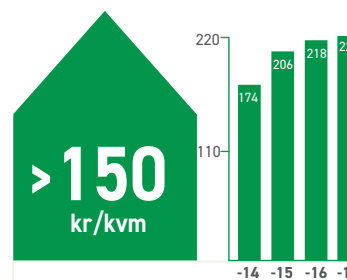
Uthyrningsgrad



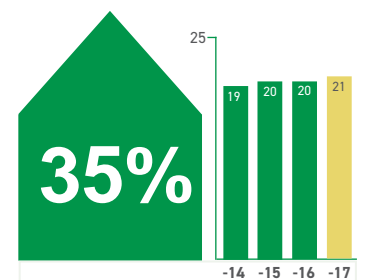
Omflyttningsgrad bostäder



Omflyttningsgrad studentbostäder



Underhållskostnad + 1% ekologiskt hållbara åtgärder



Lägre energianvändning jämfört med 2007



Styrelse och ledning

Bolagets styrelse är politiskt sammansatt och tillsätts av Kalmar kommunfullmäktige. Styrelsen är vald till årsstämman 2019.



Roger Holmberg
Ordförande (S)



Per Dahl
Vice ordförande (M)



Lennart Lindstedt
Ledamot (KD)



Pernilla Andersson
Ledamot (S)



Lars Holmberg
Ledamot (V)



Tove Jansson
Ledamot (S)



Åke Pettersson
Ledamot (C)



Per Stephani
VD



Maria Kindberg Johansson
Marknadschef



Niclas Ohlslöf
Fastighetschef



Martina Holm
Ekonomichef



Lars Olsson
Byggchef



Ett växande attraktivt Kalmar

Kalmar kommun har stora planer för stadsplaneringen och Kalmarhem är en viktig spelare i hela kommunens utveckling. Bra och varierande bostäder är en förutsättning för en attraktiv stad.



Boendet - en viktig del av livet

Hela 92 % av Kalmars drygt 67 500 invånare säger att de skulle rekommendera andra att flytta hit. I Kalmar finns ett rikt liv med evenemang och aktiviteter för hela familjen, vacker natur och attraktivt boende. Här finns den lilla stadens personliga charm men samtidigt den stora stadens möjligheter. Avstånden är korta och vart du än befinner dig känner du närheten till havet. Kalmar är en historisk handelsstad med stor anda av företagsamhet. Här finns såväl små lokala som stora multinationella företag samtidigt som ett starkt e-handelskluster med välkända varumärken har etablerat sig.

Kalmar har under flera år haft en positiv inflyttningstrend och attraherat många nya invånare. Under 2017 hade kommunen en folkökning på 880 personer, enligt statistik ifrån SCB. En glädjande trend med tanke på stadens vision att uppnå 75 000 invånare år 2025. Kalmar kommun har stora planer för stadsplaneringen och Kalmarhem är här en viktig spelare. Målet är att bidra med minst 75 nya hyresbostäder per år för att möta efterfrågan av bostäder.

Under 2017 var drygt 27 000 personer registrerade som sökande på kalmarhem.se. Sökande hos oss får en köpoäng per dag och det är utifrån denna köpoäng som lägenheter och andra hyresobjekt erbjuds. Antalet poäng som krävs för att bli erbjuden en lägenhet varierar från område till område. På varje specifik lägenhet som publiceras på vår hemsida går det att följa högsta köpoäng samt antal sökande. Denna information är till stor hjälp för sökande som får en aning om hur många poäng som krävs för just den lägenhet de är intresserade av.

Samarbete med bostadssociala grupper

Som allmännyttigt bostadsbolag har Kalmarhem ett bosocialt ansvar att ordna bostäder till grupper med särskilda behov så som funktionshindrade, studenter och äldre. Av olika ekonomiska och/eller sociala skäl är det inte alla som kan skaffa sig en bostad på egen hand. En bostad kan få livet att vända och Kalmarhem samarbetar löpande med Kalmar kommuns Socialförvaltning, Omvårdnadsförvaltning samt Flykting och integration. Bostäder som går till dessa grupper är utspridda i våra bostadsområden.

Ökad kompetens till Kalmar

Vår arbetsgivarbonus är något som attraherar kompetens till regionen och bidrar till ett växande attraktivt Kalmar. Genom den kan arbetsgivaren ansöka om en bostad för en ny medarbetare som ämnar flytta till Kalmar. Under året fick vi in ansökningar från både stora och små arbetsgivare. Ansökningarna resulterade i att ca 60 personer eller familjer fick bostad och gjorde valet att flytta till Kalmar för att leva, bo och arbeta.

27 000
registrerade
sökande

0,5 %
genomsnittlig
hyresökning

35 % av
hyresmarknaden

98 %
uthyrningsgrad

67 500
invånare

#kalmarväxer

Studentbostadsgaranti

Ett av Sveriges nyaste universitet, Linnéuniversitetet, har med sina 32 000 studenter lärosäten i både Kalmar och Växjö. Kalmar är en av få städer i landet som erbjuder bostadsgaranti för nyantagna studenter. Garantin, som utifrån ett antal kriterier innebär att du som nyantagen student är garanterad ett bostads-erbjudande inom tre månader, är något vi är stolta över att kunna erbjuda. Många gånger är det just bostadsgarantin som är den avgörande faktorn för att attrahera studenter och kompetens till regionen.



Skiss över det nya Linnéuniversitetet. Bild: Tengbom Arkitekter

Bostadsministern på besök i Kalmar

Kalmar bygger många bostäder i förhållande till sin befolkning vilket har uppmärksammats av Sveriges bostadsminister Peter Eriksson. Under visiten i Kalmar besökte ministern även Kalmarhem för att ta del av våra nyproduktionsplaner.

Kalmarhem
- ett gott exempel



Bild: Kristian Pohl/Regeringskansliet

Studentbostadsgarantin uppfylldes 2017

Totalt skrevs ca 350 kontrakt med tillträdesdatum i augusti och september 2017.

Studentinflyttardagar

2017 genomfördes två inflyttardagar för studenter. Detta arrangemang uppskattas av studenterna som i samband med detta får möjlighet att hämta ut nycklar, få svar på eventuella frågor samt träffa Kalmarhems personal.

Linnaeus Summer Academy

Under juli till augusti erbjuder Linnéuniversitetet en internationell sommarakademi som lockar studenter från världens alla hörn. Uthyrningen till studenterna vid sommaruniversitetet 2017 genomfördes genom ett lyckat samarbete med Linnéuniversitetet. Totalt kom 230 studenter från 35 olika nationer, varav 127 studenter fick bostad genom Kalmarhem.

För ungas situation på bostadsmarknaden

Vid bostadsminister Peter Erikssons besök diskuterades Kalmarhems satsning med studentgaranti och arbetsgivarbonus vilket ministern såg som ett mycket bra arbete för att få in ungdomar på bostadsmarknaden. Vår VD Per Stephani och styrelseordförande Roger Holmberg bjöds upp till Stockholm och Regeringskansliets seminarium "För ungas situation på bostadsmarknaden" för att presentera Kalmarhems sätt att arbeta.



Nya hållbara bostäder

Arbetet med att utveckla och bredda vårt bostadsbestånd och vara en ledande aktör kring leverans av hyresrätter till Kalmars bostadsutbud fortsatte under 2017.

Tillsammans vill vi erbjuda boende i Kalmar förutsättningar att leva i bra nya bostäder till rimliga kostnader i en stimulerande och trygg miljö.

För att säkerställa det hållbara boendet är vi aktiva och delaktiga i detaljplanearbetet från tidigt skede. Vi skapar en upprepningsseffekt genom prefabricerad produktion och fler våningar. Genom att ingå partneringavtal med entreprenörer kan vi vara delaktiga och motverka skenande produktionskostnader. För att vi i framtiden ska kunna ha låga drifts- och underhållskostnader ska underhållsfria material och även energieffektiva tekniska installationer användas, som exempelvis solceller.

För perioden 2014 - 2018 har Kalmarhem i uppdrag att bygga minst 375 nya lägenheter, vilket innebär i snitt 75 lägenheter per år.

Lagom till sommaren 2017 stod 15-våningshuset Kajalen inflyttningsklart med 86 nya hyresrätter. Kajalen är ett exempel på hur Kalmarhem arbetar hållbart med nyproduktion då det är förtätning i det befintliga kvarteret Konvaljen 1.

Under året påbörjades även etapp 1 av Skärgårdsstaden, kvarteret Kungsljuset 4, med 102 nya lägenheter. Andra etappen med ytterligare ca 50 lägenheter i ett höghus planeras med byggstart under 2018. Här växer ett kvarter med ett attraktivt läge på populära Stensö fram.



Sommaren 2017 stod Kajalen inflyttningsklart med 86 nya hyresrätter



BILD: JSB

Inflyttning i Skärgårdsstaden beräknas ske i juli 2018



Stilrent i Kajalens trapphus

Exploateringsklara detaljplaner



Arbetsnamn: Stadsträdgården
Adress: Kungsgårdsvägen
Kvarter: Månstenen 5
Antal bostäder: 203 studentlägenheter
Byggstart: Planerad under 2018

BILD: ATRIO ARKITEKTER



Arbetsnamn: Karlssons äng, Snurrom
Adress: Alice Babs gata
Kvarter: Blickfånget 1 & Hemväret 1
Antal bostäder: 65 bostäder
Byggstart: Två etapper under 2018 - 2019

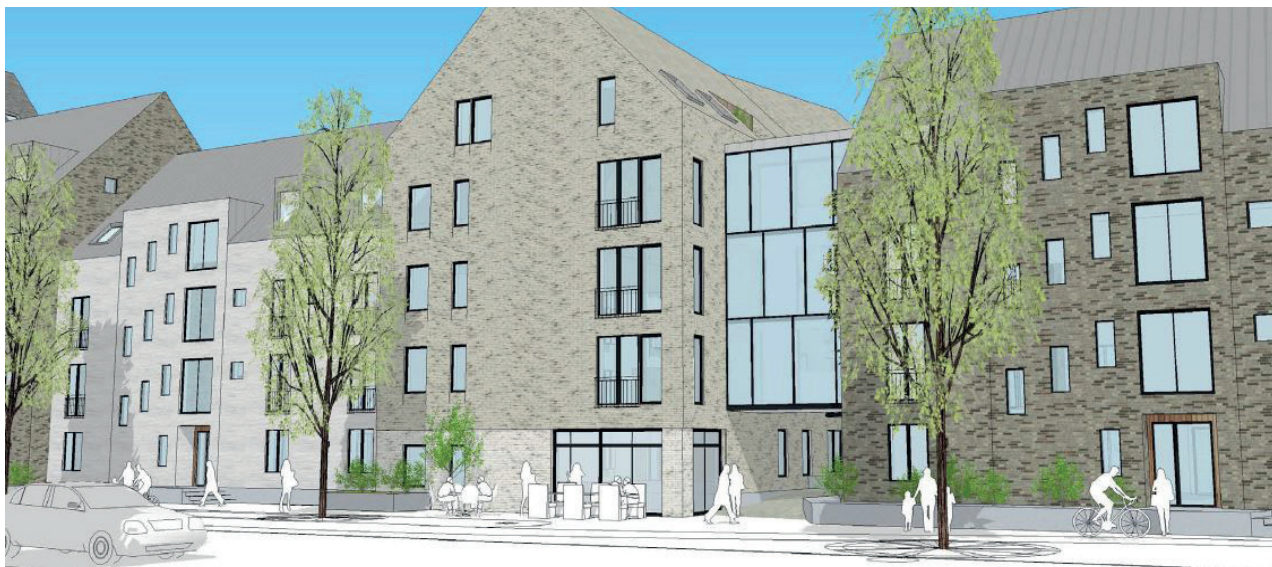


Adress: Tolvmannagatan
Kvarter: Spiggen
Antal bostäder: Ca 70 bostäder



Arbetsnamn: Södra staden, Rinkabyholm
Antal bostäder: Ca 150 bostäder

Pågående detaljplaner



I kvarteret Visiret, Funkabo pågår detaljplanarbete på egen mark. Projektet planeras innehålla ca 120 lägenheter. Bild: Tengbom Arkitekter

Hög kvalitet i välfärden

Kalmarhem jobbar ständigt med att förbättra, förebygga och minska kvalitetsbrister. Sedan 2011 är bolaget kvalitets- och miljöcertifierat enligt ISO 9001 (kvalitet) och ISO 14001 (miljö).



Kvalitet- och miljöcertifierade

För att kunna erbjuda det hållbara boendet arbetar Kalmarhem aktivt tillsammans med hyresgäster och övriga intressenter för att förebygga fel och förbättra vår kvalitet.

Hållbart boende

Kalmarhem arbetar aktivt för en hållbar utveckling och ett hållbart boende där hushållning med jordens resurser är en viktig del. Det hållbara boendet innefattar såväl social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet, vilket är grunden för all vår verksamhet. För våra hyresgäster innebär detta att de ska erbjudas ett boende till en rimlig kostnad, i en stimulerande och trygg miljö samtidigt som vi tillsammans ska utgöra en så liten belastning på miljön som möjligt.

Hållbart underhåll

Underhåll är en mycket viktig del i modern fastighetsförvaltning där fokus på det hållbara boendet är en självklarhet.

Väl underhållna fastigheter är ett av medlen till nöjda hyresgäster. Vår ambition är att hyresgästerna ska känna sig trygga i sina bostadsområden. Detta gäller såväl utemiljö som invändigt i bostäder liksom gemensamma utrymmen. Skötsel och underhåll av planteringar och buskage är ur trygghetssynpunkt nästan lika viktigt som bra belysning och lås.

Kalmarhem genomförde 148 olika stora projekt som planerade underhållsåtgärder under 2017. Den totala underhållskostnaden uppgick till 66,8 mkr eller 221 kr/kvm.

I det hållbara boendet ingår förutom hyresgästernas trygghet även hållbar miljö med bland annat energi- besparande underhållsåtgärder som tak-, fasad- och fönsterunderhåll. Stor vikt och fokus har under året lagts på underhåll av våra uppvärmnings- och ventilationssystem med energieffektivisering för att nå uppsatta energi- besparingsmål med bibehållen eller ökad boendekomfort.

Det inre lägenhetsunderhållet hanteras av våra bovärdar i respektive område till åtgärder i form av exempelvis golv-, tapetunderhåll och utbyte av köksluckor.

221 kr/kvm
underhållskostnader

148
planerade
underhållsprojekt



Ett grönare Kalmar

En god miljö är grunden för vår välfärd. Kalmars attraktionskraft bygger på att vi utvecklar en miljö där både människor och natur mår bra.



Nytt energimål – Klimatinitiativet

Den energi som inte används är den mest miljövänliga, varför Kalmarhem har fortsatt att installera modern styr- och reglerteknik i flera fastigheter. Efter att ha klarat Skåneinitiativet, som innebar en effektivisering av energianvändningen per kvm med 20 % från 2007 till och med 2016, har Kalmarhem nu satt nya mål. Målet är att energieffektivisera ytterligare 15 %, totalt 35 % från 2007 års nivå.

Kalmarhem har som avsikt att gå med i SABO:s nya gemensamma mål, Klimatinitiativet. Detta innebär att vi ska ta ett bredare grepp och titta på den totala miljönyttan, inte bara energianvändningen. Utöver energimålet ska ett klimatmål tas fram, där Kalmarhem ska jobba för att minska vår negativa miljöpåverkan. Vi kommer även ha tre fokusområden för att få ett bredare perspektiv på vårt klimatarbete.

■ Klimatdialog med energiföretag

Vi ska ha en dialog med våra energileverantörer för att få dem att producera och distribuera energin på ett klimatsmart sätt.

■ Klimatkrav leverantörer

Vi ska ställa krav på våra leverantörer för att minska deras negativa klimatpåverkan.

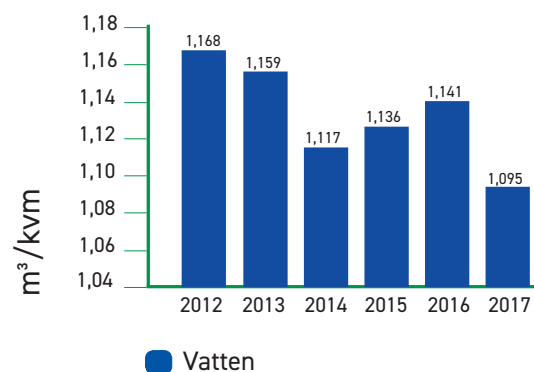
■ Underlätta för boende att minska utsläpp

Vi ska genom smarta tjänster, lösningar och information underlätta för våra hyresgäster att minska sin negativa klimatpåverkan.

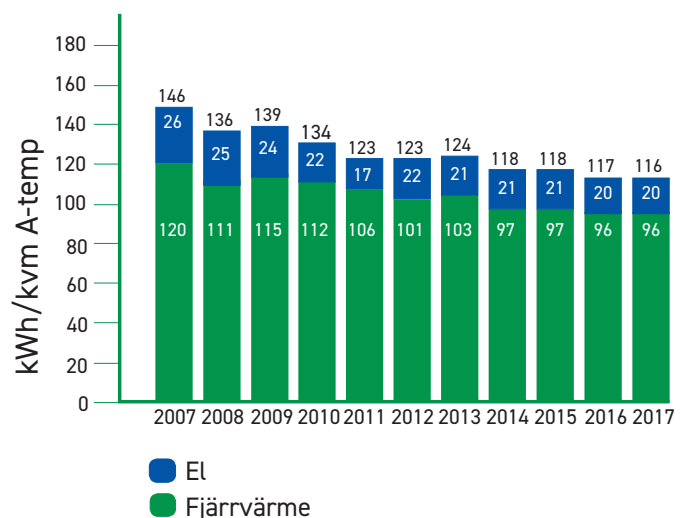
”Den energi som inte används är den mest miljövänliga”

Vattenförbrukning

Kalmarhem jobbar ständigt för att minska vattenförbrukningen. Idag förbrukas vatten motsvarande ca 6 000 badkar per dag i Kalmarhems fastigheter. Vårt långsiktiga mål är att minska vattenförbrukningen med 15 % till år 2025 jämfört med 2016 års nivå. Under 2017 minskade vattenförbrukningen med 4 %.



Energianvändning





Laddstolpar

Kalmarhem har idag 29 laddstolpar med totalt 58 parkeringsplatser för laddning av elfordon. Dessa är utspridda bland våra gemensamhetsgarage och utvändiga parkeringsplatser. Laddplatserna finns i kvarteren Alabastern, Beckasinen, Bergkristallen, Bryggaren, Hajen, Häggen, Konvaljen, Kämpaleken, Ljungby och Kalmarsund. Laddplatserna hyrs ut via vår hemsida.



Solanläggning på Bergkristallen

I kvarteret Bergkristallen 1 har både solfångare och solceller installerats. Solfångarna producerar varmvatten och solcellerna producerar fastighetsel till ventilation samt belysning. Överskottselen från solcellerna säljs ut på elnätet. Solfångarna beräknas leverera ca 40 000 kWh per år och solcellerna beräknas leverera ca 26 000 kWh per år.

Kalmarhem är delägare i Nöbble solpark och Törneby solpark

Nöbble solpark är placerad på taket till ett nybyggt kostall på Nöbble gård och har en solcellsytta på 3 900 kvm, vilket beräknas leverera 600 000 kWh per år. Törneby solpark är placerad på Kalmar Öland Airport och har en solcellsytta på 20 000 kvm, vilket beräknas leverera 3 100 000 kWh per år. Kalmarhems andel på Nöbble solpark ger 75 000 kWh per år och andelen på Törneby solpark ger 50 000 kWh per år.

**Grön bilflotta**

Målet är att Kalmarhem ska vara helt fossilbränslefritt år 2020. Kalmarhem har 33 bilar och av dessa drivs 26 på biogas, tre på el och fyra på diesel, vilket innebär att bilflottan är 88 % fossilbränslefri.



Verksamhet och medarbetare

2017 var ett år då verksamhet och medarbetare präglades av ledarskapets skiftningar. Kalmarhem fick ett nytt ledarskap med allt vad det innebär.



Det är viktigare att välja rätt chef än att välja rätt jobb säger en del. 2017 var ett år då verksamhet och medarbetare präglades av ledarskapets skiftningar. Kalmarhem lyfte på hatten och sa tack och hej till en VD som gick i pension med flaggan i topp efter att bolaget gjort sitt bästa operativa resultat i historien. Samtidigt fick Kalmarhem introducera och säga hej till ett nytt ledarskap med allt vad det innebär.

Per Stephani inledde resan på bolaget med att göra en organisatorisk inventering tillsammans med alla medarbetare med syfte att förstå verksamhet, ägare, målbild, arbetssätt, verktyg, kultur ect. Informationen användes för att analysera, söka förståelse, dra slutsatser och fatta beslut om vilken väg företaget skulle välja framåt. Därefter påbörjades arbetet med att ta fram en ny vision. Starten blev en gemensam personalresa där alla anställda bjöds in att delta. Parallellt fortsatte bolagets målstyrningsprogram där nya mål, strategier och nyckeltal definierades på olika organisatoriska nivåer med olika tidsperspektiv.

Tillsammans med Kalmarhems övergripande bolagsmål presenterades och implementerades visionen i slutet av året. Fokus framåt ligger på att öka förtroendet hos företagets kunder och modellen kan lite förenklat beskrivas som ett forsknings- och erfarenhetsbaserat styrmedel. Modellen är framtagen i samarbete med de som är dokumenterat skickligast på att rikta organisationers handlande mot definierade mål med allt vad det innebär av mänsklig handling, kvalitativa värden, kvantitativa värden, definitioner, mätetal etc. Tillsammans med varandra, bolagets hyresgäster och andra externa intressenter ser vi målstyrningen som ett led i att förverkliga vår vision.

En konsekvens av den organisatoriska inventeringen 2017 blev att Kalmarhem började utvärdera och revidera nyckelprocesser i kärnverksamheten och de verktyg medarbetare har till sitt förfogande för att få förutsättningar att bli framgångsrika och lyckas i sina befattningar.

Världsbäst i Kalmar

Tillsammans skapar vi hem för alla!
Vår verksamhet och din livsmiljö är **hållbar**,
byggs med **nyttänkande** och ger **stolthet**.

Att vi har en vision om något betyder att vi drömmer om något som vi förstår ligger långt fram i tiden. Men vi är beslutsamma om att jobba hårt för att nå dit och vara modiga på den resan. Vi kommer mötas av en mängd olika utmaningar och det kommer inte alltid vara lätt men vi ska se till att ha roligt tillsammans längs med vägen.

En vision med flera innebörder och perspektiv

Vi vill bli **bäst**. Kan det allmänna som representerar gemene man verkligen vara bäst? Vi tror det och tänker utmana den bilden och spänna den bågen. Bäst är dock svårt att bli i största allmänhet... så vad vill vi då bli bäst på?

Vi vill bli **världsbäst**. Bäst på att vara hyresvärd helt enkelt. Men inte nog med det... dessutom vill vi bli...

Världsbäst i KALMAR. Think global act local.

Genom att agera på en lokal marknad vill vi bli bäst på att göra världen lite bättre. Redan idag är vi tillsammans med Linnéuniversitetet till exempel värdar för internationella studenter som kommer från världens alla hörn. Vi är värdar för två solparker som ger världen förnybar el. Vi är värdar för företag som söker sig till Kalmar från andra geografiska hörn för utvecklas här. Vi är värdar för människor som flytt från världens oroliga hörn... Det här vill vi skruva ett par varv till.

Men som sagt – drömmen ligger en bit fram i tiden. Ett av flera verktyg för att med en systematik undan för undan år för år arbeta för att nå den är det målstyrningsprogram som implementerades och uppdaterades under 2017.

Under året deltog Kalmarhems medarbetare i flera aktiviteter av olik karaktär bland annat ett antal olika löplopp som Ölands Kyrkstafett, Wings for Life, Våruset och Världens Barn Loppet. Andra exempel på aktiviteter som genomförts är en studieresa till Sveriges största bo- och samhällsexpo – Vallastaden.



Ordning och reda i ekonomin

En stabil ekonomi utgör grunden för att kunna bedriva verksamhet med god kvalitet och skapar möjlighet att bygga nya attraktiva lägenheter.



Flerårsanalys

Tkr

Resultaträkning

	2017	2016	2015	2014
Rörelseintäkter				
Hysesintäkter	323 572	315 238	309 907	302 538
Övriga intäkter	6 722	6 947	5 102	5 660
Summa intäkter	330 294	322 185	315 009	308 198
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	- 127 526	- 119 154	- 119 106	- 116 875
Underhållskostnader	- 66 762	- 65 153	- 61 170	- 51 654
Fastighetsskatt	- 6 744	- 6 779	- 6 546	- 6 513
Avskrivningar och nedskrivningar	- 48 897	- 48 795	- 47 218	- 55 391
Summa fastighetskostnader	- 249 929	- 240 283	- 234 040	- 230 433
Bruttoresultat	80 365	81 902	80 969	77 763
Administrationskostnader	- 8 415	- 8 481	- 7 818	- 7 394
Resultat från fastighetsförsäljningar	-	-	-	618
Rörelseresultat	71 950	73 421	73 151	70 987
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	267	121	149	194
Räntekostnader och liknande resultatposter	- 36 747	- 36 482	- 47 361	- 50 288
Resultat efter finansiella poster	35 470	37 060	25 939	20 893
Bokslutsdispositioner	- 19 700	- 19 458	- 17 308	- 7 738
Skatt på årets resultat	- 3 571	- 3 603	- 2 147	- 2 470
Årets resultat	12 199	13 999	6 484	10 685

Balansräkning

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Materiella anläggningstillgångar	1 876 287	1 836 119	1 769 490	1 741 716
Finansiella anläggningstillgångar	2 587	1 533	1 111	1 167
Omsättningstillgångar	16 994	16 972	23 694	6 829
Summa tillgångar	1 895 868	1 854 624	1 794 295	1 749 712
Eget kapital	490 841	467 076	441 535	423 613
Obeskattade reserver	27 304	22 604	18 146	15 838
Avsättningar	2 281	1 744	1 053	543
Långfristiga skulder	1 226 013	1 196 013	1 149 071	1 158 225
Kortfristiga skulder	149 429	167 187	184 490	151 493
Summa eget kapital och skulder	1 895 868	1 854 624	1 794 295	1 749 712

Resultatanalys

Kr/kvm

	2017	2016	2015	2014
Rörelseintäkter				
Hysesintäkter	1 071	1 054	1 040	1 019
Övriga intäkter	22	23	17	19
Summa intäkter	1 093	1 078	1 057	1 038
Fastighetskostnader				
Fastighetsskötsel inkl. avskrivningar	- 67	- 61	- 73	- 70
Reparationer	- 61	- 57	- 46	- 42
Taxebundna kostnader	- 225	- 219	- 216	- 212
Fastighetsanknuten administration inkl. avskrivningar	- 50	- 42	- 53	- 52
Övriga driftkostnader inkl. tomträttsavgälder	- 20	- 21	- 11	- 16
Underhållskostnader	- 221	- 218	- 205	- 174
Fastighetsskatt	- 22	- 23	- 22	- 22
Avskrivningar och nedskrivningar	- 162	- 163	- 159	- 187
Summa fastighetskostnader	- 827	- 804	- 786	- 776
Bruttoresultat	266	274	272	262
Administrationskostnader	- 28	- 28	- 26	- 25
Resultat från fastighetsförsäljningar	-	-	-	2
Rörelseresultat	238	246	246	239
Finansiella poster	- 121	- 122	- 158	- 169
Resultat efter finansiella poster	117	124	87	70
Bokslutdispositioner	- 65	- 65	- 58	- 26
Skatt på årets resultat	- 12	- 12	- 7	- 8
Årets resultat, kr/kvm	40	47	22	36

Nyckeltalsdefinitioner

Vinstmarginal

Resultat efter finansnetto i procent av intäkterna.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Direktavkastning på fastigheter

Driftnetto i procent av bokförda värden för byggnader och mark.

Nettoskuldsättning

Räntebärande skulder (inkl. koncernkredit) minus räntebärande tillgångar.

Skuldsättningsgrad

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

Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014
Lönsamhet				
Vinstmarginal, %	11	12	8	7
Avkastning på totalt kapital, %	4	4	4	4
Direktavkastning på fastigheter, %	7	7	7	7
Finansiering				
Nettoskuldsättning, kr/kvm	4 058	4 008	3 918	3 927
Skuldsättningsgrad, ggr	3	3	3	3
Belåningsgrad, %	68	70	71	72
Räntetäckningsgrad, ggr	3	3	3	2
Soliditet, %	27	26	25	25
Förvaltning				
Uthyrningsgrad, %	98	99	99	99
Omflyttning, ordinarie bostäder, %	23	16	18	19
Omflyttning, studentbostäder, %	84	71	64	77
Energi, kWh/kvm A- temp, kr	116	124	125	126
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/kvm	444	423	422	415
Driftkostnader inkl. underhåll, kr/kvm enl. SABO	665	641	627	589
Driftnetto inkl. underhåll, kr/kvm enl. SABO	428	437	430	448
SABO- effektivitet	225	209	209	206
Fastigheter				
	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Antal bostäder	4 848	4 776	4 743	4 711
Antal lokaler	525	524	461	523
Yta bostäder, kvm	277 098	272 376	270 357	269 249
Yta lokaler, kvm	27 402	27 402	27 789	28 372
Yta totalt, kvm	304 500	299 778	298 146	297 621
Yta medel, kvm	302 139	298 962	297 884	296 960
Taxeringsvärde, tkr	2 628 082	2 653 082	2 394 724	2 398 985
Bokf. värde byggnader och mark, tkr	1 793 976	1 728 805	1 737 712	1 726 929
Bokf. värde byggnader och mark, kr/kvm	5 938	5 783	5 834	5 815
Investeringar, mkr	90	116	76	38

Belåningsgrad

Summa lån i procent av bokförda värden för byggnader och mark.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat plus avskrivning och finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.

Soliditet

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

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, reparationer, taxebundna kostnader, fastighetsanknuten administration, tomrättsavgälder, fastighetsskatt och övriga driftkostnader.

Driftnetto

Bruttoresultat före avskrivningar och finansiella poster.

SABO- effektivitet

Fastighetsskötsel, reparationer, fastighetsanknuten administration, tomrättsavgälder, fastighetsskatt, övriga driftkostnader och administrationskostnader.



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Verksamheten består av uthyrning av bostäder och lokaler i Kalmar kommun. Kalmarhem står för ca 35 % av hyresmarknaden för bostäder i Kalmar.

Genom att erbjuda ett varierat utbud av bostäder, väl underhållna fastigheter såväl som nyproducerade bostäder tillgodoser Kalmarhem människors olika behov. Det underhåll och de renoveringar som har utförts under året ger våra hyresgäster en hög standard och fastigheter som uppfyller dagens krav.

Kalmarhem har ett nära samarbete med Socialförvaltningen, Omsorgsförvaltningen samt Flykting och integration för att ge grupper med särskilda behov möjlighet till en bostad i enlighet med ägardirektivet.

Nyantagna studenter på Linneuniversitetet som flyttar och skriver sig i Kalmar blir erbjudna en studentbostad av Kalmarhem. Denna studentbostadsgaranti uppfylldes under 2017. Kalmarhem hjälper även de arbetsgivare som vill anställa en person utanför Kalmar och närliggande kommuner genom att erbjuda bostad via vår arbetsgivarbonus.

Affärsidé

Kalmarhem ska erbjuda ett brett och hållbart utbud av hyresrätter för att alla som vill ha sin livsmiljö i Kalmar ska ges möjlighet till det. Detta gör vi genom att själva utveckla och bygga samt köpa, sälja och aktivt förvalta fastigheter. Genom att följa samhällsutvecklingen ska vi planera för våra fastigheters och hyresgästers behov nu och i framtiden.

Genom långsiktigt stabil ekonomi säkras Kalmarhems framtid och bolagets möjligheter att ge personer med särskilda behov en bra bostad. Kalmarhem ska ha en mycket ansvarskännande, kompetent personal med hög servicekänsla. Bolaget ska vara en bra arbetsgivare där medarbetare utvecklas och trivs samtidigt som Kalmarhem ska nå de resultat som definieras av bolgets ägare. Vi ska möta våra hyresgäster, deras behov och därmed skapa förtroende.

Vision

Världsbäst i Kalmar

Tillsammans skapar vi hem för alla!

Vår verksamhet och din livsmiljö är **hållbar**, byggs med **nyttänkande** och ger **stolthet**.

Strategi

Genom att involvera medarbetare, leverantörer, hyresgäster och samhället utvecklar vi vår verksamhet och tjänster för att stå trygga, stolta och attraktiva inför framtidens utmaningar.

Säte

Bolaget har sitt säte i Kalmar.

Resultat, ställning och analys

Kalmarhem redovisar ett resultat efter finansnetto på 35,5 mkr (37,1 mkr) och ett resultat efter dispositioner och skatt på 12,2 mkr (14,0 mkr). Kalmarhems ekonomiska resultat beror till stor del på ökade intäkter från nyproducerade lägenheter, fortsatt låga vakanser, låga räntekostnader och ett varmt år som medfört lägre energikostnader.

De finansiella kostnaderna, 36,5 mkr (36,4 mkr) har varit högre än beräknat, vilket beror på förtidslösen av räntederivat som har ökat de finansiella kostnaderna med 6,6 mkr. Den genomförda förtidslösen kommer att ge en gynnsam räntenivå inför kommande år. Under året har arbetet fortsatt med att förbättra och effektivisera verksamheten. Kostnader för underhåll har varit 66,8 mkr (65,2 mkr) och innefattar fortsatta energisatsningar med byte av ventilationsaggregat, renovering av tak, byte av fjärrvärmeväxlare samt lägenhetsunderhåll med mera. Totalt genomfördes 148 (149) olika projekt som planerade underhållsåtgärder.

Fastighetsbeståndet

Den uthyrningsbara ytan uppgick vid årets slut till 304 500 kvm (299 778 kvm), varav lokalyta 27 402 kvm (27 402 kvm). I lokalyta ingår kommersiella lokaler och förråd. Antalet bostadslägenheter uppgick till 4 848 st (4 776 st). Av lägenheterna var 1 034 st (1 035 st) studentlägenheter.

Hyresintäkterna, netto för året uppgick till 323,6 mkr (315,2 mkr). Hyresbortfallet uppgick till 3,1 mkr (1,9 mkr) vilket motsvarar 1 % (0,6 %) av hyresintäkterna. Det bokförda värdet på fastigheterna, uppgick vid årsskiftet till 1 794 mkr (1 729 mkr).

Fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas marknadsvärde varierar över tiden beroende på marknadens efterfrågan, ränteläge och marknadens förväntningar. I syfte att fastställa ett marknadsvärde på fastighetsportföljen sker årligen en individuell värdering av varje fastighet utifrån ett krav på direktavkastning som varierar enligt marknadsmässiga principer. Med ovanstående antaganden överstiger fastigheternas marknadsvärde det bokförda värdet med ca 1 000 mkr (1 000 mkr).

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	330 294	322 185	315 009	308 196	304 967
Resultat efter finansiella poster	35 470	37 060	25 939	20 893	12 066
Antal anställda vid årets utgång	50	45	48	51	45
Balansomslutning	1 895 868	1 854 624	1 794 295	1 749 711	1 765 015
Soliditet (%)	27,0	26,1	25,4	24,9	23,8
Skuldsättningsgrad (ggr)	3	3	3	3	3
Avkastning på totalt kapital (%)	3,8	4,0	4,1	4,1	3,8

Investeringar

Investering i byggnader, mark och pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar uppgick till 86,8 mkr (114,2 mkr), vilket i huvudsak avsåg nyproduktionerna Kajalen (Konvaljen 1) och Skärgårdsstaden (Kungsljuset 4). Övriga investeringar, i maskiner och inventarier, uppgick till 3,1 mkr (2,0 mkr), vilket främst avsåg andelar i solcellsanläggningen på Törneby Solpark, nya bilar, nya laddstolpar med laddplatser för elfordon samt nya kontorsmöbler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyresökningen för 2017 uppgick till i genomsnitt 0,5 %, vilket förhandlades fram hösten 2015 i en tvåårig uppgörelse. Hösten 2017 genomfördes hyresförhandlingar för kommande år, vilket resulterade i en ettårig uppgörelse med en hyresökning på i snitt 0,8 % för 2018. Under de senaste åren har hyresökningen för Kalmarhems hyresgäster varit lägre än rikssnitt.

Efterfrågan på Kalmarhems lägenheter har under 2017 varit god med fortsatt hög uthyrningsgrad 98 % (99 %). Omflyttningsfrekvensen för vanliga bostäder blev 23 % (16 %) och 84 % (85 %) för studentlägenheter.

Arbetet med bolagets uppdrag att bygga i snitt 75 lägenheter per år har fortsatt under 2017. Kalmarhem har under året tillfört 87 nya lägenheter genom ny- och ombyggnation. Totalt har två områden med nybyggnation varit i gång under året, totalt 188 lägenheter. Det ena området, kvarteret Konvaljen 1 (Kajalen), har bebyggts med 86 lägenheter som stod klart för inflyttning i juni 2017. Det andra, kvarteret Kungsljuset 4 (Skärgårdsstaden) med 102 lägenheter, beräknas stå klart för inflyttning i juli respektive i november 2018. Ombyggnation har skett i kvarteret Vecklaren 11, vilket har tillfört en lägenhet.

Under året har statligt investeringsstöd erhållits avseende nyproduktionen av Kajalen och Vallmon som färdigställdes 2017 respektive 2016. Totalt uppgick det statliga stödet till 20,5 mkr.

Kalmarhem har även fått besked om att bolaget kommer att erhålla statligt stöd avseende nyprodukttionen av Skärgårdsstaden. Det statliga stödet beräknas uppgå till 16,9 mkr. En slutlig ansökan kommer att lämnas in 2018.

Underhåll och renoveringar som utfördes under 2017 har lett till ytterligare förbättringar i fastighetsbeståndet vilket kommer våra hyresgäster tillgodo. Underhållsnivån har ökat med ca 2,5 % jämfört med föregående år.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under 2018 planeras byggstart för ca 300 - 400 lägenheter främst i projekten Skärgårdsstaden och Stadsträdgården. För att säkerställa kontinuerlig byggproduktion pågår arbetet med nya detaljplaner och ytterligare projekt kommer att startas upp. Ett större underhållsprojekt med stambyte och lägenhetsrenovering kommer att påbörjas under 2018 i kvarteret Konvaljen 1.

För närvarande pågår en utredning avseende de brister som identifierats gällande konstruktion av hus 7 på fastigheten Kalmarsund 3 (Läppstiftet). Åtgärdsförslag kommer troligtvis att vara klart under första halvåret 2018 och kommer sannolikt innebära att betydande åtgärder kommer att behöva genomföras på byggnaden. En uppskattad kostnad finns med i budgeten för underhåll/avskrivningar 2018 och 2019.

Under 2018 förväntas fortsatt god lönsamhet.

Användning av finansiella instrument

Finansiering

Kalmarhem har en av styrelsen fastställd finanspolicy som syftar till att begränsa och kontrollera de finansiella riskerna.

Likviditet

Likviditetsflödet är i huvudsak hyresintäkter, räntor på långfristiga lån, betalningar för drift och underhåll samt investeringar. Limit på koncernkrediten är 500 mkr (500 mkr). Nyupplåning har skett med 30,0 mkr (35,2 mkr) och beviljad ram för koncernkredit har kunnat hållas. Vid årets slut uppgick utnyttjad koncernkredit till 47,2 mkr (77,1 mkr). Amorteringar under året har uppgått till 2,1 mkr (6,1 mkr). Vid årsskiftet uppgick lånestocken exklusive utnyttjad koncernkredit till 1 226,0 mkr (1 198,1 mkr). Av denna var 31,5 mkr, 3 %, upplånat mot rörlig ränta.

Soliditet

Soliditeten är ett mått på den långsiktiga finansiella styrkan och visar hur mycket av tillgångarna som finansierats med eget kapital. Bolagets soliditet uppgick på balansdagen till 27,0 % (26,1 %). Soliditeten för motsvarande SABO-företag med 2 000 - 4 999 lägenheter var 27,0 % under 2016.

Ränterisk

Ränterisken mäts i form av genomsnittlig återstående räntebindningstid. En längre räntebindningstid minskar den negativa resultateffekten vid en ränteuppgång. Bolaget har tidigare år tecknat räntederivat för att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj. Under 2017 har räntederivatsavtal löpt ut samt förtidslöst och därefter har räntesäkring gjorts genom lån med fast räntebindning. För att säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas långa kreditavtal med bolagets långivare.

Skuldportföljens genomsnittliga räntebindningstid ska enligt bolagets finanspolicy vara 3 år +/-2 år. För att uppnå den räntebindning som krävs av finanspolicyen återfinns räntebindning via räntederivat eller lån med fast ränta. Nominellt värde för derivatavtalen på balansdagen var 300 mkr (750 mkr). Med hänsyn tagen till derivatavtalen var den genomsnittliga räntebindningstiden för skuldportföljen vid årsskiftet 3,8 år (2,6 år). Av skuldportföljen hade 3 % (32 %) ränteförfall inom ett år vid årsskiftet och 3 % (6 %) var exponerat för rörlig ränta.

Förfalloprofil för skuldportföljens räntebindning

År	Summa mkr	Andel
0-1 år	32	3 %
1-2 år	200	20 %
2-3 år	350	29 %
3-4 år	200	16 %
4-5 år	130	11 %
5-6 år	0	0 %
6-7 år	314	26 %
Totalt	1 226	100 %

Kreditrisk

Kreditrisk regleras via finanspolicy och placeringsregler. För att minska riskerna får affärer endast ske med godkända motparter, vilket har skett under året.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risk att inte kunna tillgodose bolagets kapitalbehov på kort eller lång sikt eller om en stor del av skuldportföljen förfaller vid ett eller några enstaka tillfällen. Detta kan medföra begränsad tillgång på kapital eller ökade finansieringskostnader. Bolagets finanspolicy har som riktlinje att maximalt 85 % av den totala skuldportföljen får förfalla inom en rullande tolv månadersperiod. Vid årsskiftet hade 0 % (39 %) av skuldportföljen förfall inom ett år och den volymvägda genomsnittliga kapitalbindningstiden för hela skuldportföljen var 3,8 år (2,1 år).

Förfalloprofil för skuldportföljens kapitalbindning

År	Summa mkr	Andel
0-1 år	0	0 %
1-2 år	250	20 %
2-3 år	332	27 %
3-4 år	200	16 %
4-5 år	130	11 %
5-6 år	0	0 %
6-7 år	314	26 %
Totalt	1 226	100 %

Den genomsnittliga räntan under året exklusive kommunal borgensavgift var 2,1 % (2,6 %). Om hänsyn även tas till kommunal borgensavgift uppgick den genomsnittliga räntan till 2,4 % (2,9 %). Efter förtidslösen av räntederivat uppgick den aktuella snitträntan vid årsskiftet till 1,29 % exklusive kommunal borgensavgift.

Känslighetsanalys - resultateffekt

Ränterisk (förändring av räntekostnad/år)

En omedelbar förändring av den rörliga räntan med + 1,0 % ger ökade räntekostnader med 0,5 mkr på skuldportföljen, varav 0,5 mkr på utnyttjad koncernkredit på balansdagen och 0,0 mkr på övriga skulder till kreditinstitut.

Ökad vakansgrad

En förändring av vakansgraden med + 1,0 % ger minskade hyresintäkter avseende bostäder med 3,1 mkr och lokaler med 0,2 mkr.

Icke finansiella upplysningar

Miljö

Kalmarhem arbetar målmedvetet för att erbjuda hyresgästerna ett "Hållbart boende". Boendet, med miljöaspekter som uppvärmning och elanvändning, ger upphov till en betydande energianvändning, en stor mängd avfall och därmed en miljöbelastning.

Under året har Kalmarhem fortsatt det systematiska arbetet med energieffektivisering samt att öka andelen sorterat avfall tillsammans med hyresgästerna och därmed gemensamt minskat belastningen på miljön.

Kalmarhem har fortsatt att avveckla fordon som drivs på fossilt bränsle. Numera består Kalmarhems bilpark av 79 % biogasbilar och 9 % elbilar. Kalmarhem har installerat fler laddstolpar för elbilar. Totalt har 29 laddstolpar installerats med 58 laddplatser. Laddstolparna är installerade i Kalmarhems gemensamma garage och utvändiga parkeringsplatser och erbjuds för uthyrning via vår hemsida.

Den energi som inte används är den mest miljövänliga, varför Kalmarhem har fortsatt att installera modern styr- och reglerteknik i flera fastigheter. En ny solfångar- och solcellsanläggning har installerats i kvarteret Bergskristallen 1 för produktion av el och varmvatten.

Efter att under 2016 klarat Skåneinitiativet som innebar att bolaget skulle effektivisera energianvändningen per kvadratmeter med 20 % från 2007 till och med 2016 har Kalmarhem nu satt nya mål att energieffektivisera ytterligare 15 %, det vill säga 35 % från 2007 års nivå. Kalmarhem har under hösten förvärvat andelar i solcellsanläggningen på Törneby Solpark och äger numera 6,7 % av anläggningen i etapp 1.

Personal

Totalt tillsvidareanställd personal på Kalmarhem var under året 48 (42) personer. Av dessa var 14 (15) kvinnor och 34 (27) män och medelåldern 46,5 (46,0) år. Medelantalet årsanställda var 44 (43) personer, varav 15 (15) kvinnor och 29 (28) män.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Kalmarhem AB bedriver ingen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kalmar Kommunbolag AB, org.nr 556527-6184.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	199 270 701
erhållna aktieägartillskott	11 700 000
årets vinst	12 198 790
	223 169 491

disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	151 000
i ny räkning överföres	223 018 491
	223 169 491

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen har en marginell påverkan på bolagets soliditet till 27,0 procent. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. 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 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

I nuvarande lagstiftning gällande allmännyttiga bostadsbolag finns begränsningar för hur mycket utdelning bolaget får lämna till ägaren. Utdelningen får ske på det kapital som kommunen har skjutit till som betalning för aktier. Räntesatsen ska därvid utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan med tillägg av en procentenhet.

Givande av koncernbidrag är enligt praxis accepterat vid en konstruktion innebärande att mottagaren behåller den skattekostnad som skulle ha uppstått om givaren själv skattat för vinsten. Resterande del av koncernbidraget ska återföras till koncernbidragsgivaren genom ett aktieägartillskott.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	257 671	185 406	13 999	
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			13 999	- 13 999	0
Utdelning			- 134		- 134
Erhållna aktieägartillskott			11 700		11 700
Årets resultat				12 199	12 199
Belopp vid årets utgång	10 000	257 671	210 971	12 199	490 841

Resultaträkning

Tkr

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettomsättning	2, 3, 4	330 294	322 185
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel inkl. avskrivningar	5, 6	- 20 216	- 18 130
Reparationer		- 18 394	- 17 169
Taxebundna kostnader	7	- 67 843	- 65 555
Fastighetsanknuten administration inkl. avskrivningar	5, 6	- 15 111	- 12 565
Tomträttsavgälder		- 115	- 151
Övriga driftkostnader		- 5 847	- 5 984
Underhållskostnader	8	- 66 762	- 65 153
Fastighetsskatt	9	- 6 744	- 6 779
Avskrivningar och nedskrivningar	5	- 48 897	- 48 795
Summa fastighetskostnader		- 249 929	- 240 283
Bruttoresultat		80 365	81 902
Administrationskostnader	6, 10, 11	- 8 415	- 8 481
Rörelseresultat	12	71 950	73 421
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	267	121
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	- 36 747	- 36 482
Resultat efter finansiella poster		35 470	37 060
Bokslutsdispositioner	15	- 19 700	- 19 458
Resultat före skatt		15 770	17 602
Skatt på årets resultat	16, 17	- 3 571	- 3 603
Årets resultat		12 199	13 999

Balansräkning

Tkr

	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	18, 19	1 793 976	1 728 805
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20	2 358	1 682
Inventarier, verktyg och installationer	21	3 260	1 977
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	22	76 693	103 655
		1 876 286	1 836 119
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	184	174
Andra långfristiga fordringar	24	2 403	1 359
		2 587	1 533
Summa anläggningstillgångar		1 878 874	1 837 652
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		40	14
Fordringar hos koncernföretag		11 706	11 700
Aktuella skattefordringar		981	886
Övriga fordringar	25	2 322	2 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	1 944	1 708
		16 993	16 971
<i>Kassa och bank</i>		1	1
Summa omsättningstillgångar		16 994	16 971
SUMMA TILLGÅNGAR		1 895 868	1 854 624

Balansräkning

Tkr

	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27, 28		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		257 671	257 671
		267 671	267 671
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		210 971	185 406
Årets resultat		12 199	13 999
		223 169	199 405
Summa eget kapital		490 841	467 076
Obeskattade reserver	29	27 304	22 604
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	2 281	1 744
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	30	1 226 013	1 196 013
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	31	47 218	77 063
Skulder till kreditinstitut	30	0	2 108
Leverantörsskulder		33 949	19 132
Skulder till koncernföretag		16 264	16 342
Övriga skulder		1 991	2 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	50 007	50 378
Summa kortfristiga skulder		149 429	167 187
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 895 868	1 854 624

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		35 470	37 060
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	49 791	49 586
Betald skatt		- 3 129	- 2 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		82 132	84 311
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		- 26	685
Förändring av kortfristiga fordringar		100	5 460
Förändring av leverantörsskulder		14 817	- 8 601
Förändring av kortfristiga skulder		- 622	9 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten		96 402	91 058
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		- 89 960	- 116 215
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		- 1 055	- 422
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 91 015	- 116 637
Finansieringsverksamheten			
Förändring kort- och långfristiga låneskulder		- 29 845	- 8 106
Upptagna lån		30 000	43 275
Amortering av lån		- 2 108	- 6 133
Utbetald utdelning		- 134	- 158
Lämnade koncernbidrag		- 15 000	- 15 000
Erhållna aktieägartillskott		11 700	11 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		- 5 387	25 578
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början	34		
Likvida medel vid årets början		1	1
Likvida medel vid årets slut		1	1

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.

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. Hyresintäkter redovisas i den period hyran avses.

Ersättning i form av ränta, återbäring eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Återbäring periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Intäkter från försäljning av tjänster på löpande räkning redovisas som intäkt i den period arbetet utförs och material levereras eller förbrukas.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Under tillverkningsperioden betraktas inte ränta som en del i tillgångens anskaffningsvärde.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Avskrivning byggnadernas komponenter	Nyttjandetid (år)
Stomme	100
Fasad	50 - 100
Fönster	50 - 75
Tak	30 - 75
Ventilation	25 - 30
Värme, sanitet och el	25 - 70
Stomkompletteringar, innerväggar	50
Restpost	50

Avskrivning övriga anläggningstillgångar	Nyttjandetid (år)
Inventarier, verktyg & installationer	5 - 20
Maskiner, tekniska anläggningar	10 - 25
Markanläggning	20

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Samtliga fastigheter betraktas som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter särredovisas i not med upplysning om bokfört värde och verkligt värde, som baserats på marknadsvärde. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppstår.

Nedskrivningsprövning av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av anläggningstillgångarna.

Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar företaget återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet och den valda principen ska tillämpas konsekvent. 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.

Derivatinstrument

Säkringsredovisning tillämpas på derivaten som är kopplade till de underliggande krediterna. Samtliga derivat är tecknade före 2013-01-01 varmed övergångsregeln i BFNAR 2012:1 (K3) tillämpas. Marknadsvärdet per bokslutsdagen uppgick till -19,6 mkr.

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.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Leasingavtal

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

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 lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i Kalmar Kommunbolags ABs koncern i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott inom 5 år. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, motsvarar det redovisade värdet nuvärdet av dessa utbetalningar.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar i form av löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Ersättningar redovisas i takt med intjänandet.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning, pensioner

I företaget finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner, företaget omfattas av det kommunala pensionsavtalet KAP-KL.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter.

Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Förmånsbestämda pensionsplaner

För förmånsbestämda pensionsförpliktelser har företaget en förpliktelse att lämna överenskomna ersättningar till nuvarande och tidigare anställda.

Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1 (K3), vilket innebär att förmånsbestämda planer redovisas som en avgiftsbestämd plan. När pensionspremier betalas till pensionsförvaltande bolag redovisas dessa som avgiftsbestämda. Skuldförda pensioner (för tidigare anställda) redovisas enligt erhållna uppgifter från pensionsförvaltaren.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Offentliga bidrag redovisas som intäkt då den framtida prestationen som krävs för att erhålla bidraget utförts. I de fall bidraget erhålls innan prestationen utförts, redovisas bidraget som skuld i balansräkningen. Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Finansieringsverksamheten utgörs av upplåning, amortering av lån, utbetald utdelning och förändring ägarandel i minoritetsintresse. Vad gäller checkräkningskredit hänförs en utnyttjad checkräkningskredit, i likhet med lån, till finansieringsverksamheten. En utnyttjad checkräkningskredit är inte likvida medel. Checkräkningskontot klassificeras som kassa/bank vid positivt saldo.

Nyckeltalsdefinitioner**Soliditet (%)**

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

Skuldsättningsgrad (ggr)

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

Avkastning på totalt kapital (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Not 2 Nettomsättningens fördelning

	2017	2016
Hyresintäkter		
Bostäder	296 518	288 789
Lokaler	24 803	23 912
Garage	2 507	2 170
P-platser	2 802	2 271
	326 630	317 142
Hyresbortfall		
Bostäder	- 1 980	- 1 132
Lokaler	- 125	- 110
Garage	- 418	- 275
P-platser	- 535	- 387
	-3 058	- 1 904
Nettointäkter		
Bostäder	294 538	287 657
Lokaler	24 678	23 802
Garage	2 089	1 895
P-platser	2 267	1 884
	323 572	315 238

Not 3 Övriga intäkter

	2017	2016
Återvunna kundförluster	85	137
Rörelsens sidointäkter	3 587	3 201
Ersättning från hyresgäster	2 443	1 657
Försäkringsersättning	607	1 707
Återbetalning ifrån Fora	0	245
	6 722	6 947

Not 4 Leasing, leasinggivaren

Årets leasingintäkter som avser hyresavtal för lokaler uppgår till 23 089 tkr (18 242 tkr). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2017	2016
Inom ett år	22 963	17 907
Senare än ett år men inom fem år	106 235	50 901
Senare än fem år	19 303	0
	148 501	68 808

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

	2017	2016
Avskrivningar, förvaltn.fastigheter	46 964	45 372
Utrangering av restvärde på utbytta komponenter	1 933	3 423
Fastighetsanknuten administration	64	37
Fastighetsskötsel	830	754
	49 791	49 586

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2017	2016
Medelantalet anställda		
Kvinnor	15	15
Män	29	28
	44	43
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	298	295
Verkställande direktör	1 074	1 039
Övriga anställda	18 459	16 690
	19 831	18 024
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	188	364
Pensionskostnader för övriga anställda	331	695
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 033	5 863
	6 552	6 922
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	26 383	24 946

Värdeökningen i överskottsfonden hos KPA har under 2017 tillgodoräknats Kalmarhem AB med 438 tkr (1 261 tkr). En pensionsskuld uppgående till 752 tkr och som avsåg en änkepension har under 2017 lösts upp.

Beloppen har minskat pensionskostnaderna för övriga anställda. Pensionskostnaden för övriga anställda uppgick till 1 522 tkr (1 956 tkr) innan minskningen.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2017	2016
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	50 %

Avtal om avgångsvederlag

Kalmarhem har inga avtal gällande avgångsvederlag.

Not 7 Taxebundna kostnader

	2017	2016
Fastighetsel	13 720	13 537
Vatten	15 315	14 542
Renhållning	8 470	8 029
Värme	30 338	29 447
	67 843	65 555

Not 8 Underhållskostnader

	2017	2016
Kundpåkallat & omflyttningsunderhåll av lägenheter	15 455	14 976
Planerat fastighetsunderhåll	51 307	50 177
	66 762	65 153

Not 9 Fastighetsskatt

	2017	2016
Fastighetsskatt	6 744	6 779
	6 744	6 779

Not 10 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppdrag 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 arbetsuppdrag.

	2017	2016
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	152	166
Skatterådgivning	38	38
	190	204

Not 11 Leasingavtal, leasingtagaren

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal uppgår till 198 tkr (372 tkr). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2017	2016
Inom ett år	127	257
Senare än ett år men inom fem år	265	603
Senare än fem år	0	0
	392	860

Not 12 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

	2017	2016
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	9,01 %	8,69 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,04 %	0,03 %

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Utdelning på insatskapital HBV	2	2
Ränteintäkter hyresskulder	265	104
Ränteintäkter skattekonto	0	15
	267	121

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader fastighetslån	32 921	32 743
Kommunal borgen	3 826	3 739
	36 747	36 482

Not 15 Bokslutsdispositioner

	2017	2016
Avsättning till periodiseringsfond	- 4 400	- 4 300
Lämnade koncernbidrag	- 15 000	- 15 000
Förändring av överavskrivningar	- 300	- 158
	- 19 700	- 19 458

Not 16 Aktuell och uppskjuten skatt

	2017	2016
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	- 3 034	- 2 890
Justering avseende tidigare år	0	- 22
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	- 537	- 691
Totalt redovisad skatt	- 3 571	- 3 603

Avstämning av effektiv skatt

	2017		2016	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		15 770		17 602
Skatt enl. gällande skattesats	22,00	- 3 469	22,00	- 3 873
Ej avdragsgilla kostnader		- 84		
Ej skattepliktiga intäkter				22
Justering av skatt föregående år				265
Skatteeffekt ränta p - fond		- 17		- 18
Redovisad effektiv skatt	22,64	- 3 571	20,47	- 3 603

Not 17 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2017			
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Andra outnyttjade skatteavdrag	141		141
Skattepliktiga temporära skillnader avser avskrivning på byggnader		- 2 422	- 2 422
	141	- 2 422	- 2 281
2016			
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Andra outnyttjade skatteavdrag	141		141
Skattepliktiga temporära skillnader avser avskrivning på byggnader		- 1 885	- 1 885
	141	- 1 885	- 1 744
Förändring av uppskjuten skatt	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Andra outnyttjade skatteavdrag	141		141
Skattepliktiga temporära skillnader avser avskrivning på byggnader	- 1 885	- 537	- 2 422
	- 1 744	- 537	- 2 281

Not 18 Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas marknadsvärde varierar över tiden beroende på marknadens efterfrågan, ränteläge och marknadens förväntningar. I syfte att fastställa ett marknadsvärde på fastighetsportföljen sker en individuell värdering av varje fastighet utifrån ett krav på direktavkastning som varierar enligt marknadsmässiga principer. Med ovanstående antaganden överstiger fastigheternas marknadsvärde det bokförda värdet med ca 1 000 mkr (1 000 mkr).

	2017-12-31	2016-12-31
Fastigheternas marknadsvärde	2 800 000	2 750 000
	2 800 000	2 750 000

Not 19 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 473 259	2 438 502
Inköp	4 159	9 470
Försäljningar/utrangeringar	- 3 958	- 4 910
Omklassificeringar	130 149	30 197
Erhållna statliga stöd	- 20 520	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 583 089	2 473 259
Ingående avskrivningar	- 674 905	- 631 241
Försäljningar/utrangeringar	2 026	1 487
Årets avskrivningar	- 46 685	- 45 151
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 719 564	- 674 905
Ingående nedskrivningar	- 69 549	- 69 549
Utgående ackumulerade nedskrivningar	- 69 549	- 69 549
Utgående redovisat värde	1 793 976	1 728 805
Akkumulerat investeringsbidrag	20 520	0
Taxeringsvärden byggnader	1 921 507	1 921 507
Taxeringsvärden mark	731 575	731 575
	2 653 082	2 653 082
Bokfört värde byggnader	1 559 960	1 494 651
Bokfört värde mark	234 016	234 154
	1 793 976	1 728 805

Not 20 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 790	8 692
Inköp	1 001	1 098
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 791	9 790
Ingående avskrivningar	- 8 108	- 7 869
Årets avskrivningar	- 325	- 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 8 433	- 8 108
Utgående redovisat värde	2 358	1 682

Not 21 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 080	9 325
Inköp	2 132	923
Försäljningar	- 560	- 168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 652	10 080
Ingående avskrivningar	- 8 103	- 7 498
Försäljningar	560	168
Årets avskrivningar	- 849	- 773
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 8 392	- 8 103
Utgående redovisat värde	3 260	1 977

Not 22 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående nedlagda kostnader	103 655	29 128
Under året nedlagda kostnader	82 668	104 724
Under året genomförda omfördelningar till färdigställd fastighet	- 109 630	-30 162
	76 693	103 655

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Husbyggnadsvaror Förening UPA	40
SABO Försäkrings AB	124
Nöbble Solpark Drift Ek. förening	10
Törneby Solpark Drift Ek. förening	10
	184

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	174	164
Inköp	10	10
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184	174
Utgående redovisat värde	184	174

Not 24 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 359	948
Tillkommande fordringar	1 044	711
Avgående fordringar	0	- 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 403	1 359
Utgående redovisat värde	2 403	1 359

Not 25 Övriga kortfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	1 312	1 151
Övriga kortfristiga fordringar	1 010	1 513
	2 322	2 664

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	399	394
Förutbetalda kostnader	1 545	1 314
	1 944	1 708

Not 27 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A- aktier	100	100
	100	100

Not 28 Disposition av vinst

	2017-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	199 271
erhållna aktieägartillskott	11 700
årets vinst	12 199
	223 169
disponeras så att till aktieägarna utdelas i ny räkning överföres	151
	223 018
	223 169

Not 29 Obeskattade reserver

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	1 300	1 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2012	3 077	3 077
Periodiseringsfond beskattningsår 2013	3 900	3 900
Periodiseringsfond beskattningsår 2014	6 900	6 900
Periodiseringsfond beskattningsår 2015	3 427	3 427
Periodiseringsfond beskattningsår 2016	4 300	4 300
Periodiseringsfond beskattningsår 2017	4 400	0
	27 304	22 604
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	6 007	4 973
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	17	18

Not 30 Långfristiga skulder

Som kort skuld redovisas amortering kommande året enligt fastställd amorteringsplan samt lån med förfalldag under kommande året till den del de ej förväntas förnyas. Lån som förfaller inom ett år men där bolaget fattat beslut om refinansiering, eller som förväntas refinansieras redovisas som långfristig skuld. Bolagets finansiering regleras av en av styrelsen fastställd finanspolicy. Risker att inte kunna refinansiera lån inom ramen för av ägarna beviljade kreditramar bedöms som mycket låg.

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år men förväntas förnyas		
Kommuninvest	0	415 750
	0	415 750
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Kommuninvest	911 500	782 371
	911 500	782 371
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Kommuninvest	314 513	0
	314 513	0

Not 31 Checkräkningskredit

Checkräkningskrediten utgör del av kommunens koncernvalutakonto.

	2017-12-31	2016-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	47 218	77 063

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	1 441	3 297
Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	2 001	1 989
Upplupna pensionskostnader	1 084	2 072
Förutbetalda hyror	26 727	27 437
Övriga poster	19 209	15 583
	50 007	50 378

Not 33 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivningar	47 858	46 163
Förlust vid utrangering	1 933	3 423
	49 791	49 586

Not 34 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Banktillgodohavanden	1	1
	1	1

Kalmar den 15 mars 2018

Roger Holmberg
Ordförande

Per Dahl
Vice ordförande

Pernilla Andersson

Lars Holmberg

Tove Jansson

Lennart Lindstedt

Åke Pettersson

Per Stephani
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2018

Deloitte AB

Berth Larsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kalmarhem AB
organisationsnummer 556526-5906

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kalmarhem AB för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kalmarhem ABs finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsstandard i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kalmarhem AB enligt god revisorsstandard i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Årsrapport samt den del av den Tryckta Årsredovisningen som inte utgör årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vi förväntar oss att få tillgång till den Tryckta Årsredovisningen efter datumet för denna revisionsberättelse.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan, när den blir tillgänglig, och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 på fel. 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsstandard i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kalmarhem AB för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kalmarhem AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den 20 mars 2018
Deloitte AB

Berth Larsson
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

FASTIGHETER	VÄRDEÅR	ANTAL LGH	ANTAL LOKALER	LGH YTA	LOKAL YTA	TOTAL YTA
Alabastern 1	1977	-	2	-	1 801	1 801
Beckasinen 42 (37)	1990	167	1	3 651	53	3 704
Beckasinen 42 del	1982/84/96/97/99	51	4	3 638	32	3 670
Bergkristallen 1	1988	81	12	5 363	206	5 569
Bergkristallen 2	1974	293	5	17 694	83	17 777
Björkliden 5,6	1986	7	2	356	38	394
Blockmakaren 1	1960	1	12	150	1 479	1 629
Bofinken 2	1982	11	-	783	-	783
Borgmästaren 5	1984	30	2	1 961	18	1 979
Bryggaren 23	1987	83	4	5 356	699	6 055
Bärnstenen 2	1985	38	4	2 365	102	2 467
Diamanten 1	1978	216	20	14 176	617	14 793
Dragkroken 9	1997	39	2	2 502	314	2 816
Duvan 6	1970/98	34	-	989	-	989
Dälden 2	2005	-	1	-	1 094	1 094
Ejdern 14	1994	79	2	2 501	65	2 566
Frikadellen 2	1991	45	2	2 722	881	3 603
Fältet 12 mfl	1982	105	2	8 375	204	8 579
Galjonen 5	1979	18	2	790	13	803
Galjonen 6	1987	23	-	1 714	-	1 714
Gamla Vattentornet	1984	11	6	553	6	559
Gladan 5	1996	39	2	951	29	980
Gläntan 2	1984	5	-	540	-	540
Guldbaggen 4	1979	63	4	3 682	167	3 849
Gullregnet 24	1984	20	1	1 714	327	2 041
Hajen 6	1997	23	-	1 889	-	1 889
Handelsboden 1	1983	23	2	1 553	14	1 567
Havren 1	2002/03/04	156	24	4 030	48	4 078
Häggen 8	1982	100	10	4 049	616	4 665
Inspektoren 1	2000	164	29	9 022	480	9 502
Kajalen	-	86	-	4 722	-	4 722
Kajan 17	1991	26	5	1 871	688	2 559
Kalmarsund 1,3	2002	61	6	4 551	17	4 568
Kastanjen 6	1969	25	7	1 800	114	1 914
Koljan 1, 3, 16	1955	19	1	1 141	50	1 191
Kompassen 11	1992	4	-	333	-	333
Konvaljen 1	1970/92/93/94	320	32	21 221	643	21 864
Korsnäbben 24	1993/94/97	219	3	7 440	104	7 544

FASTIGHETER	VÄRDEÅR	ANTAL LGH	ANTAL LOKALER	LGH YTA	LOKAL YTA	TOTAL YTA
Kråkan 8	1979	15	1	1 215	76	1 291
Kungsfågeln 12	1988	63	8	3 877	587	4 464
Kungsljuset 3	1991	31	-	1 302	-	1 302
Kungsljuset 4	-	-	-	-	-	-
Kämpaleken 1/Svärdet 2	1989	232	39	13 188	887	14 075
Kämpaleken 2	2007	30	-	1 888	-	1 888
Kämpaleken 3	2008	88	1	5 822	1	5 823
Kämpaleken 4	2008	-	1	-	2 263	2 263
Kölby 9:75	1991	26	1	1 791	7	1 798
Kölby 9:90	2008	20	-	1 150	-	1 150
Kölby 11:2	1986	23	6	1 189	204	1 393
Ljungby 16:125	1970	19	-	1 688	-	1 688
Lunden 1/Glántan 1	1966	67	17	4 924	394	5 318
Marmorn 1/Porfyren 1	1971	443	109	30 908	5 648	36 556
Muren 3	1985	17	2	973	155	1 128
Pilträdet 10	1979	67	10	4 378	500	4 878
Poppeln 1	1993	45	1	971	20	991
Riddaren 1	1975	122	16	7 550	697	8 247
Rinkaby 7:44	1990	19	1	959	63	1 022
Rubinen 1	2007	64	-	1 804	-	1 804
Sarven 1	1968	48	10	2 808	143	2 951
Sjötungan 1, 2	1971/72	81	8	5 050	210	5 260
Skivlingen 1	1970	48	11	3 049	78	3 127
Skivlingen 3	1971	48	19	3 257	164	3 421
Smaragden 1	1995	30	1	1 906	4	1 910
Smedby Gård 1	1990	58	4	3 434	726	4 160
Smältardrängen 1	1981	59	2	4 289	53	4 342
Svärdet 1	1987	74	10	4 710	373	5 083
Svärdet 3	1979	60	11	3 971	420	4 391
Svärdet 5	1993	32	13	1 750	1 425	3 175
Tegelslagaren 1	1979	60	-	4 657	-	4 657
Tingby 4:1	2005	-	2	-	1 051	1 051
Tumlaren 1	1986	18	2	1 019	22	1 041
Vallmon 16	2016	31	-	1 245	-	1 245
Vallmon 16	1998/2003	72	-	2 338	-	2 388
Vecklaren 11	1970/95	37	5	930	164	1 094
Äppelträdet 12	1983	16	2	960	65	1 025
TOTALT		4 848	525	277 098	27 402	304 500

