

Årsredovisning 2018



Kort om Kalmarhem s. 4



Ett växande attraktivt Kalmar s. 14



Ägardirektiv & bolagsmål s. 10



Ett grönare Kalmar s. 22



Hög kvalitet i välfärden s. 20



Verksamhet & medarbetare s. 26

Innehåll

Verksamhetsberättelse

Kort om Kalmarhem	4
Vision & värdegrund	5
Året som gått	6
VD har ordet	8
Ägardirektiv & bolagsmål	10
Styrelse & ledning	13
Ett växande attraktivt Kalmar	14
Hög kvalitet i välfärden	20
Ett grönare Kalmar	22
Verksamhet & medarbetare	26
Ordning & reda i ekonomin	28

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse	33
Resultaträkning	37
Balansräkning	38
Kassaflödesanalys	40
Noter	41
Styrelsens underskrift	49
Revisionsberättelse	50
Fastighetsförteckning	52

Kort om Kalmarhem, vårt uppdrag & affärsidé

Kalmarhem är den största hyresvärden i Kalmar kommun med närmre 5 000 lägenheter, varav 1 000 studentlägenheter och 27 000 kvm lokaler. Vi är ett allmännyttigt bostadsföretag vars verksamhet kännetecknas av trygghet, långsiktighet och en hög service-nivå. Ungefär 30 % av de som bor i hyresrätt i Kalmar är kunder hos oss.

Vi ska erbjuda människor som bor i, eller vill flytta till, Kalmar "den goda bostaden". Med "den goda bostaden" avses att ge människor, oavsett inkomst och social situation, likvärdiga möjligheter att leva i bostäder i bra miljöer och till rimliga kostnader. Vi har ett speciellt ansvar för att ordna bostäder till studerande, ungdomar och andra grupper med särskilda behov. Kalmarhem ska stärka och utveckla inflytandet för de boende och vara den centrala aktören i kommunens bostadspolitik och utveckling, samtidigt som vi ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

Vår affärsidé innefattar att vi ska möta våra kunder så att de upplever Kalmarhem som en positiv hyresvärd. Vi ska erbjuda ett brett och hållbart utbud av hyresrätter så att alla som vill ha sin livsmiljö i Kalmar ges möjlighet till det. Detta gör vi genom att själva utveckla och bygga samt köpa, sälja och aktivt förvalta fastigheter. Kalmarhem ska upplevas som en bra arbetsgivare där man kan utvecklas, samtidigt ska personal med rätt kompetens attraheras och behållas. Personalen ska möta våra kunder, deras behov och därmed skapa förtroende.

Genom att följa samhällsutvecklingen planerar vi för våra kunders och fastigheters behov nu och i framtiden. Genom en långsiktig stabil ekonomi ska vi säkra vår framtid, och detta ska även säkra Kalmarhems möjligheter att ge personer med särskilda behov en bra bostad. Vi ska ha en mycket ansvarskännande, kompetent personal med hög servicekänsla.



99 %

Uthyrningsgrad 2018

30 %

Av hyresmarknaden

54 st

Medarbetare

Vision & värdegrund

VärLdsbäst i Kalmar

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



Tillsammans

Med vårt engagemang
ska vi tillsammans
göra skillnad



Hållbar

Genom medvetna val
verkar vi tillsammans för
en bättre värld



Nytänkande

Med stort mod och öppet
sinne ska vi tillsammans
skapa nya möjligheter



Stolthet

Med ett öppet, ärligt och
respektfullt sätt bidrar vi
till ETT Kalmarhem



Året som gått



Januari

Nytt år – ny vision!
Världsbäst i Kalmar

Mars

Stamrening av 204 lägenheter
påbörjas i kvarteret Konvaljen

Vi köper andelar i vindkraftparken
Rockneby Vind

Maj

Våra kunder bjuds på
allsvensk damfotboll med
IFK Kalmar

April

Extern revision av vårt verksam-
hetsledningssystem genomförs
med ett gott resultat

Februari

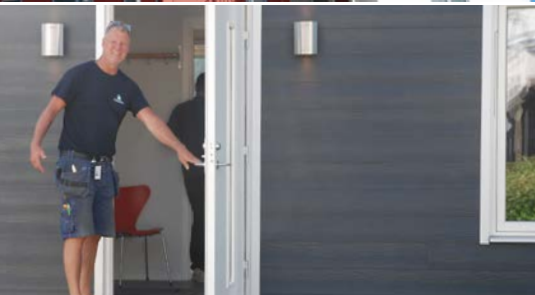
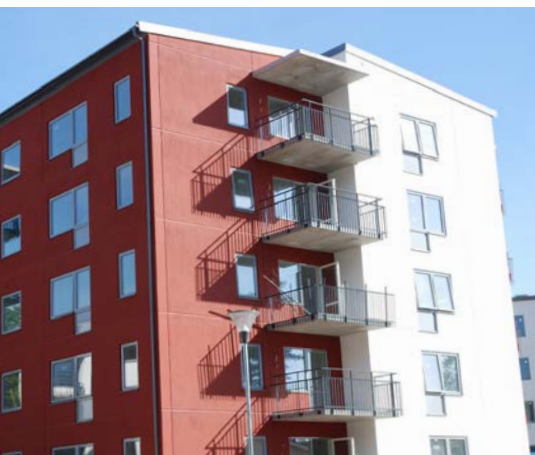
Vi börjar mäta våra kunders nöjdhet
genom en kundundersökning som görs
löpande under hela året

Kundträff Kajalen – hur har första boendetiden varit?

Juni

Kalmarhem går med i dELbil,
regionens första elbilspool

Inflyttning i Skärgårdsstaden
etapp ett, totalt 48 nya
lägenheter



Juli • 102 lägenheter hyrs ut till sommarstudenter vid Linnaeus Summer Academy

Bygglov beviljas för nyproduktion av tio lägenheter i Påryd

November • Ett rekordstort bidrag på 33 mkr beviljas från Boverket för utemiljösatsningar i fyra områden

Vi är matchvärdar för "guldmatchen" mellan KFF - AIK

September • Spadtag för två av våra nyproduktionsprojekt, Månstenen och Blickfånget

Oktober • Inflyttning i Skärgårdsstaden etapp ett med ytterligare 54 nya lägenheter

Våra kunder bjuds in till innebandyspel i Smedby tillsammans med FBC Kalmar

Augusti

Kalmarhem lanserar ny hemsida och nytt fastighetssystem

Vi går med i allmännyttans klimatinitiativ

December

VD har ordet

Då var det dags att summera 2018 som är det första hela året för mig som VD för Kalmarhem. Det är väldigt viktigt att vi tillåter oss att reflektera över året och på så sätt ta lärdom men även synliggöra alla bra saker som vi gjort. Inför 2018 skapade vi vår nya vision som är vår ledstjärna in i framtiden:

Världsbäst i Kalmar

Tillsammans skapar vi hem för alla!
Vår verksamhet och din livsmiljö är hållbar,
byggd med nytänkande och ger stolthet.

Från byggfokus till kundfokus

Att gå från att fokusera på byggnation till att fokusera på våra kunder betyder definitivt inte att Kalmarhem ska sluta bygga. Under 2018 har Kalmarhem skapat 102 nya hem och byggstartat ytterligare 334 som kommer att färdigställas under 2019 och 2020. Målet för 2018 med minst 75 nya hem har uppnåtts, men tyvärr nåddes inte det övergripande målet att bygga 375 nya hem under perioden 2014–2018.

Hur resonerar Kalmarhem när det gäller kundfokus och varför? Att ha fokus på våra kunder är givetvis inget nytt men att sätta kunden i första rummet är kanske inget vi gjort tidigare. Vi behöver öka vårt förtroende hos våra kunder för att de ska välja Kalmarhem som hyresvärd i framtiden. Under året har Kalmarhem börjat mäta andelen mycket nöjda kunder för att säkerställa att vi är på rätt väg.

Översyn av våra arbetssätt och processer

För att Kalmarhem ska arbeta på rätt sätt utifrån vårt uppdrag och viljan att öka förtroendet hos våra kunder har vi under året genomlyst vår verksamhet. Arbetet har resulterat i en mängd olika förbättringar men också en organisatorisk förändring då byggavdelningen har flyttats in under fastighetsavdelningen. Med denna förändring kommer Kalmarhem få en bättre samverkan mellan nyproduktion och fastighetsförvaltning. Översynen av våra arbetssätt har lett till fem nyrekryteringar vilket möjliggör för verksamheten att utföra vårt uppdrag på bästa sätt.

Vi har också arbetat med en processöversyn i syfte att öka vår effektivitet, även det med målsättningen att utföra vårt uppdrag på bästa sätt.

Underhåll för välmående fastigheter

Att underhålla våra fastigheter och därmed skapa långsiktighet i vår kärnverksamhet är en självklarhet och så även under 2018. Under året har vi genomfört 136 planerade underhållsprojekt från stort till smått för en kostnad på drygt 75 miljoner kronor vilket är det högsta i Kalmarhems historia.

Hållbarhet... en del av vardagen

Att arbeta med hållbarhet börjar bli en hygienfaktor hos många företag, så också hos Kalmarhem. Under 2018 gjorde vi många satsningar inom energi och miljö ur ett socialt, ekonomiskt och hållbart perspektiv. Under senare delen av året påbörjade vi arbetet med att sy ihop helheten genom att skapa ett hållbarhetsramverk för verksamheten utifrån olika perspektiv. Vi har även anslutit oss till SABO:s klimatinitiativ vilket innebär följande:

Övergripande mål

- Fossilfria 2020
- 35 % lägre energianvändning till 2030 räknat från 2007

Fokusområden

- Energitoppar och förnybar energi
- Krav på leverantörer
- Klimatsmart boende

Ledarskap

Kalmarhems personal är verktyget till att öka förtroendet hos kund. Om personalen inte känner någon stolthet för det som presteras kommer det att avspeglas i de dagliga kundmötena. En viktig ingrediens i detta är ledarskapet. För att ge Kalmarhems ledare rätt förutsättningar att kunna utöva ett gott ledarskap har en personlig ledarskapsutveckling genomförts.

”Framgång består av en serie av dagliga små segrar”

Framtidens utmaningar

Framtiden ser spännande ut men också lite skrämmande! Kalmarhem måste fortsätta utvecklas med hjälp av de digitala verktyg som erbjuds utifrån följande perspektiv:

- Smarta hem och fastigheter
- Hyresrätten som tjänst och nya affärer
- Digitalisering av verksamhet och kundrelationer

Kalmarhem måste vara lyhörda för marknaden och de signaler som den ger framförallt när det gäller vår nyproduktion.

Kalmarhem har under året genomfört många förändringar där nytt fastighetssystem, ny hemsida och införandet av en kundbarometer är åtgärder som kommer ge oss förutsättningar till vårt fortsatta arbete att tillsammans bli världs bäst i Kalmar.

Jag ser med tillförsikt fram emot att ta mig an framtidens utmaningar tillsammans med den fantastiska personal som Kalmarhem har och givetvis även våra duktiga samarbetspartners.

Väl mött under 2019!



Per Stephani
Kalmar, mars 2019



Ägardirektiv & bolagsmål

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

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.

Affärsmässiga principer

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

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.

Ansvar

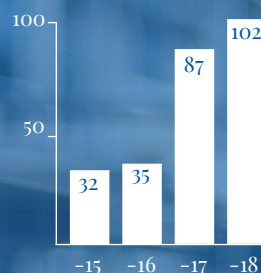
Bolaget har ett speciellt ansvar för att ordna bostäder till studerande, liksom andra grupper med särskilda behov. Det är också viktigt att bolaget fortsätter arbetet med att på olika sätt utveckla och stärka inflytandet för de boende.

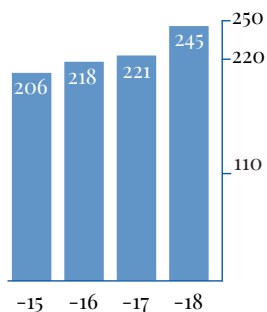
"Tillsammans bygger vi framtiden"

- Markus Rasimus, Projektledare

75

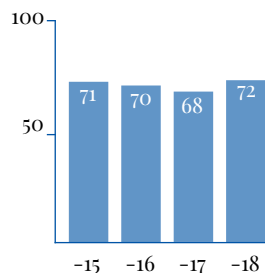
Nyproducerade lägenheter/år





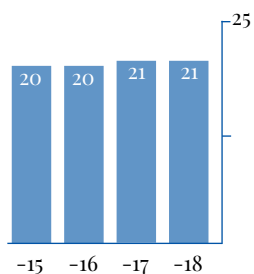
>150

Underhållskostnad
+ 1% ekologiska hållbara åtgärder



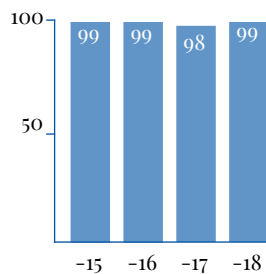
75%

Max belåningsgrad



35%

Lägre energianvändning
jämfört med 2007



Uthyrningsgrad
lägst uthyrningsgrad 97%





Styrelse & ledning

Kalmarhems styrelse är politiskt sammansatt och tillsätts av Kalmar kommunfullmäktige. Styrelsen är vald till årsstämman 2022.



Styrelse

1. Roger Holmberg
Ordförande (S)
2. Per-Olof Jonsson
Vice ordförande (M)
3. Lars Holmberg
Ledamot (V)
4. Pernilla Andersson
Ledamot (S)
5. Lennart Lindstedt
Ledamot (KD)
6. Lillemor Marcus Jonsson
Ledamot (SD)
7. Inger Henriksson
Ledamot (S)

Ledning

8. Per Stephani
VD
9. Lars Olsson
Fastighetschef
10. Maria Kindberg-Johansson
Marknadschef
11. Martina Holm
Ekonomichef
12. Ida-Sara Andréén
Organisation & Ledarskap

Ett växande attraktivt Kalmar

Boendet – en viktig del av livet

Hela 92 % av Kalmars drygt 68 500 invånare säger att de skulle rekommendera andra att flytta hit. I Kalmar finns ett rikt liv med evenemang och aktiviteter för hela familjen, en vacker natur och attraktiva boenden. Här finns den lilla stadens personliga charm och 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 företagsanda. Här finns det såväl små lokala som stora multinationella företag samtidigt som starka e-handelskluster med välkända varumärken har etablerat sig.

Kalmar har under flera år haft en positiv inflyttnings-trend och attraherat många nya invånare. Under 2018 hade kommunen en folkökning på 1 050 personer, enligt statistik ifrån SCB. En glädjande trend med tanke på stadens vision om att uppnå 75 000 invånare år 2025. Kalmar kommun har stora planer för stadsplaneringen och här är Kalmarhem en viktig spelare. Målet är att bidra med i snitt 75 nya hyresbostäder per år för att möta efterfrågan av bostäder.

Under 2018 var drygt 23 000 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 antalet köpoäng samt antal sökande. Denna information är till stor hjälp för sökande som får en uppfattning 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, studenter och äldre. Av olika ekonomiska och/eller sociala skäl är det inte alla som kan ordna en bostad på egen hand. En bostad kan få livet att vända och Kalmarhem samarbetar löpande med Kalmar kommuns förvaltningar. Bostäder som går till dessa grupper är utspridda i våra bostadsområden.

Studentbostadsgaranti

Linnéuniversitetet med sina 32 000 studenter har 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 nytagen student är garanterad ett bostadserbjudande 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.



208 st

Med 208 skrivna kontrakt uppfylldes vår studentbostadsgaranti

Registrerade sökande på vår hemsida

23 000

Antal invånare i Kalmar 2018

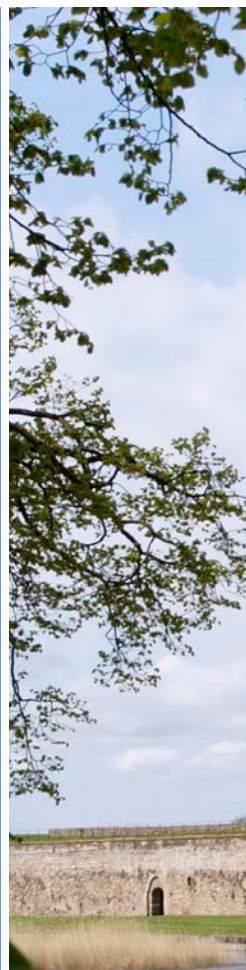
68 500

Antal invånare i Kalmar 2025 (vision)

75 000

Antal studenter vid Linnéuniversitetet

32 000



Studentinflyttardagar

Två inflyttardagar för studenter genomfördes under hösten. Ett uppskattat arrangemang av studenterna som i samband med evenemanget fick svar på eventuella frågor när de hämtade ut sina nycklar.

Linnaeus Summer Academy

Under juli till augusti erbjuder Linnéuniversitetet en internationell sommarakademi som lockar studenter från världens alla hörn. Uthyrningen till studenterna vid sommaruniversitetet genomfördes genom ett lyckat samarbete med Linnéuniversitet. Totalt deltog 102 studenter från 40 olika nationer.

Månstenen - framtidens studentboende

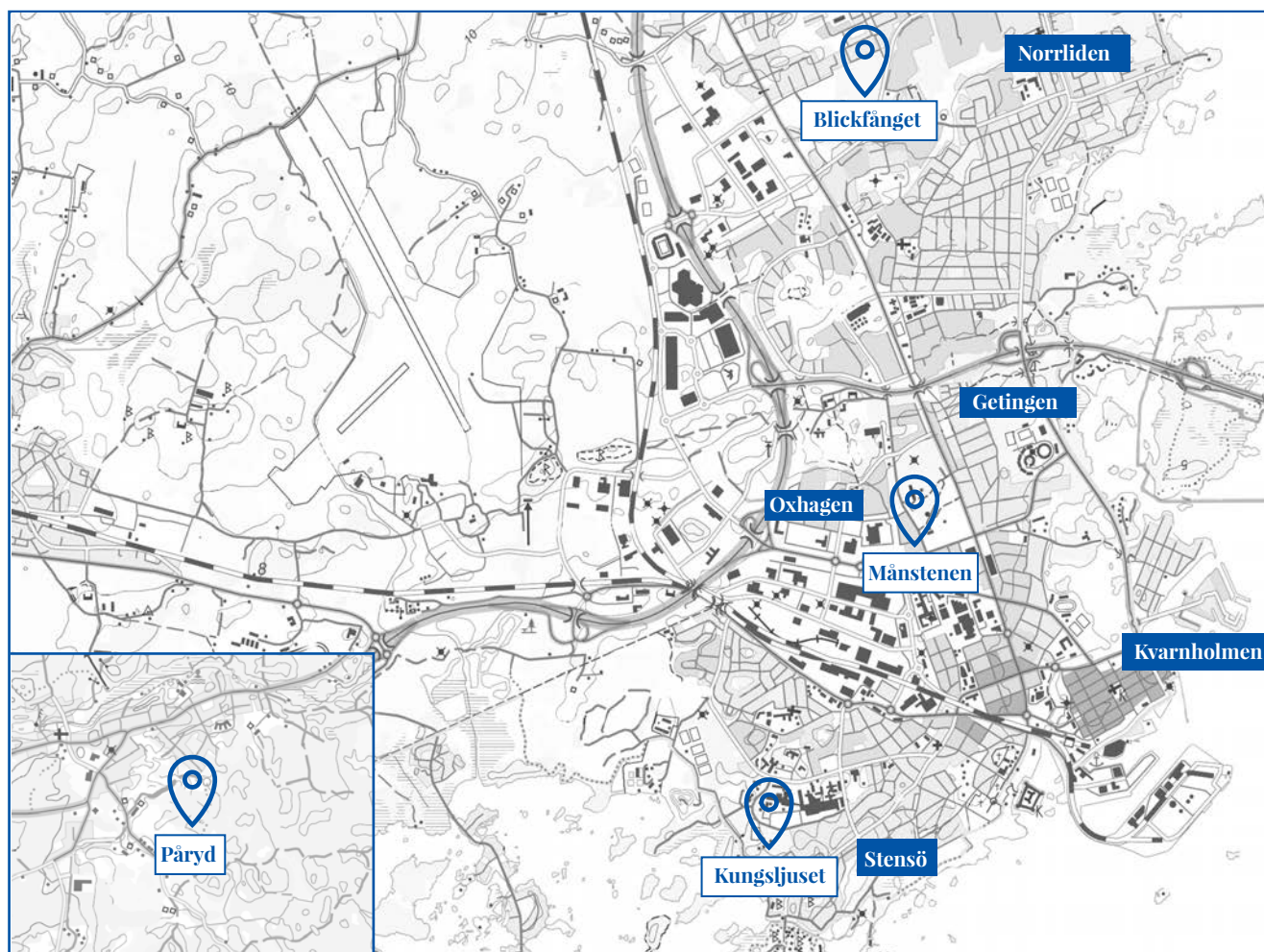
Under hösten togs ett första spadtag för de nya studentbostäder som vi kommer kunna erbjuda i Oxhagen år 2020.

I ett tidigt skede träffade vi studentkåren i syfte att lyssna in hur studenterna vill utforma sina framtida studentbostäder. Vi fick in många förslag och synpunkter vilket bland annat resulterade i att vi kommer kunna erbjuda två gästlägenheter i fastigheten.

Ökad kompetens till Kalmar

Genom vår arbetsgivarbonus kan arbetsgivare ansöka om en bostad för en ny medarbetare som planerar att flytta till Kalmar. Detta är något som attraherar kompetens till regionen och bidrar till ett växande attraktivt Kalmar. Under året fick vi in ansökningar från både stora och små arbetsgivare vilket resulterade i att 43 personer eller familjer fick bostad och gjorde valet att flytta till Kalmar för att leva, bo och arbeta.





Nya hållbara bostäder

Arbetet med att utveckla och bredda vårt bostadsbestånd och att vara en ledande hyresvärd till Kalmars bostadsutbud fortsatte under 2018. Tillsammans vill vi erbjuda boende i Kalmar förutsättningar att leva i bra och 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 upprepningseffekt genom att använda oss av samma byggteknik och av förtillverkade husmoduler i flera projekt. 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 främst underhållsfria material och energieffektiva tekniska installationer användas, som exempelvis solceller.

För perioden 2014–2018 har Kalmarhem haft i uppdrag att bygga minst 375 nya lägenheter, vilket innebär i snitt 75 lägenheter per år. Under året stod 102 bostäder inflyttningsklara i kvarteret Skärgårdsstaden. Söktrycket var stort och lägenheterna låg inte ute länge innan samtliga var uthyrda med inflyttning i juni och oktober. I slutet av året påbörjades byggnationen av Kungsljuset, den sista etappen av Skärgårdsstaden, med 56 nya lägenheter.



Kvarteret Skärgårdsstaden stod inflyttningsklart under 2018

Pågående



Blickfånget

Norr om stadskärnan, precis vid infarten till Ljustaden, uppför vi två energieffektiva hus där solceller kommer att installeras på taket. Vi tror att kvarteret kommer växa upp till ett attraktivt område för familjer att bosätta sig i, och med det i tankarna kommer en majoritet av bostäderna bestå av 3 rum och kök.

Adress	Alice Babs gata 1A-B, 3A-B
Antal bostäder	64
Storlek	1-4 rum och kök, 35 - 87 kvm
Byggstart	Hösten 2018
Planerad inflyttning	Hösten 2020

Pågående



Kungsljuset

I ett av Kalmars populäraste områden har vi skapat ett helt nytt kvarter som byggs i flera etapper. Skärgårdsstaden har namngivits efter sitt attraktiva läge vid Stensö. Utöver den fantastiska naturupplevelsen som området erbjuder finns det skola, sjukhus och allmänna kommunikationer alldeles intill.

Adress	Lasarettsvägen 21
Antal bostäder	56
Storlek	2-4 rum och kök, 62-92 kvm
Byggstart	Hösten 2018
Planerad inflyttning	Sommar 2020

Pågående



Påryd

Påryd är ett lugnt och lantligt samhälle beläget tre mil sydväst om Kalmar. Här vill vi skapa hem för den som vill njuta av natur- och familjeliv. Under 2018-2019 uppför vi fem nya enplanshus med tio marklägenheter. Boendet ger tack vare sin unika samsättning av isoleringsmaterial en betydligt lägre energiförbrukning än genomsnittet.

Adress	Pårydsgatan 11A-H, J-K
Antal bostäder	10
Storlek	3 rum och kök, 73 kvm
Byggstart	Hösten 2018
Planerad inflyttning	Hösten 2019

Pågående



Månstenen

I Oxhagen, ca två kilometer nordväst om centrum, kommer vi år 2020 kunna erbjuda 203 nya lägenheter till Linnéuniversitetets studenter. Månstenen kommer bestå av fem huskroppar i höjd om fyra till sex våningar. Tomten är förvärvad av kommunen, som vi fått markreservat av i tidigt skede, och vi har sedan varit med i hela detaljplaneprocessen.

Adress	Perstorpsv. 21,23, Kungsgårdsv. 21,23,25
Antal bostäder	205, varav 2 gästlägenheter
Storlek	1-2 rum och kök, 26 - 45 kvm
Byggstart	Hösten 2018
Planerad inflyttning	Hösten 2019, våren 2020

”Att vara med i debatten om Kalmars
framtida utveckling är en självklarhet för oss”

– Lars Olsson, Fastighetschef



Bild: Tengboms

Visionsprojekt

Stadsdelen Ängö med sitt natursköna läge är ett av stadens områden som vi ser en stor potential i. I de skisser som har arbetats fram visualiserar vi hur marken vid Ekudden och Lindö längs med Ängöleden kan utvecklas inom en tioårsperiod. Ekudden och Lindö har ett fantastiskt läge som gränsar till både hav och grönska. Vi tror att det är fler som tycker så, och ett nytt kvarter här skulle bli ett mycket attraktivt bostadsområde. Det finns även visionsplaner över andra områden, exempelvis längs med Södra vägen där vi ser stora utvecklingsmöjligheter.

Framtidsspaning

I stadsdelen Funkabo, ett trivsamt område ca tre kilometer norr om Kalmar centrum, arbetar vi med förtätning i ett av Kalmarhems befintliga områden. Här tar vi tillsammans med kommunen fram en ny detaljplan som beräknas bli klar under första halvåret 2019. Vi planerar för ett helt nytt kvarter med ca 150 lägenheter. Projektet befinner sig fortfarande i ett tidigt skede och det är svårt att säga när det kommer att stå klart, men med en möjlig byggstart 2020–2021 innebär det att kvarteret skulle kunna vara färdigt 2024.



Kalmarhems sponsorpolicy har fyra inriktningar

Varumärkesbyggande

Syftar till att stärka Kalmarhem som varumärke och positionera varumärket på marknaden

Kund

Syftar till att komma närmare kunden och kunna erbjuda kunden något i våra sponsoravtal

Socialt

Syftar till att stödja Kalmars föreningar/organisationer

Personal

Syftar till att stödja Kalmarhems personal för ett aktivare och hälsosammare liv



Sponsoring

En viktig pusselbit för att öka förtroendet hos våra kunder är att stärka Kalmarhems varumärke. Som ett steg i detta arbete har Kalmarhem under året träffat avtal gällande samarbete med olika föreningar i Kalmar. Under 2018 har en sponsorpolicy tagits fram som ska stödja oss i arbetet med att teckna avtal med rätt partners. Alla samarbeten som Kalmarhem ingår i ska innehålla en motprestation och ska kunna kopplas till bolagets värdeord:

Sponsoravtal 2018

Kalmarhem har under året haft avtal med IFK Kalmar, FBC Kalmarsund och Kalmar FF. I dessa samarbeten har det bland annat ingått matchvärdskap där vi har fått möjlighet att synas och där Kalmarhems kunder kunnat ta del av matchbiljetter. Utöver detta har FBC Kalmarsund varit ute i vårt bostadsområde i Smedby och har tillsammans med kunder och andra Smedbybor spelat innebandy på en portabel utomhusrink.



Tillsammans



Hållbar



Nytänkande



Stolthet

Hög kvalitet i välfärden

Kvalitet- och miljöcertifierade

Kalmarhem arbetar aktivt för att förebygga fel och ständigt förbättra vår kvalitet tillsammans med kunder och övriga intressenter för att kunna erbjuda det hållbara boendet. Kalmarhem är sedan 2011 certifierat enligt ISO 9001 (kvalitet) och ISO 14001 (miljö).

Hållbart boende

Kalmarhem arbetar 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 kunder 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.

Hållbarhetsramverk

För att förtydliga vårt hållbarhetsarbete och få in ett hållbarhetstänk som genomsyrar allt vi gör har ett hållbarhetsramverk börjat ta form. Hållbarhetsramverket beskriver hur Kalmarhem arbetar med social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Alla ramverkets delar säkerställer att hållbarhet blir en central del i alla beslut vi tar. I dagens samhälle lever vi inte på ett hållbart sätt, vi använder mer resurser än vad vi har utan att tänka på konsekvenserna. Detta vill vi ändra på för att framtida generationer ska få ett bra liv på en välmående planet. Hållbarhetsramverket är en viktig del för att strukturera upp detta arbete.

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 kunder. Vår ambition är att kunderna ska känna sig trygga i sina bostadsområden. Detta gäller såväl utemiljö som invändigt och gemensamma utrymmen. Skötsel och underhåll av planteringar och buskage är ur trygghetssynpunkt

nästan lika viktigt som bra belysning och lås. Under våren genomförde Kalmarhem en förstudie i flera av våra bostadsområden gällande utemiljön. Förstudien resulterade i en bidragsansökan till Boverket i syfte att förbättra utemiljön i fyra bostadsområden och som beviljades i november för samtliga sökta kvarter. Utemiljöprojekten ska leda till en ökad trivsel, trygghet och jämställdhet i områdena. Projekten pågår under 2018-2020.

Kalmarhem genomförde totalt 136 planerade underhållsprojekt under året vilket totalt uppgick till en kostnad om 75,2 mkr eller 245 kr/kvm. I det hållbara boendet ingår förutom kundernas trygghet även hållbar miljö med bland annat energibesparande underhållsprojekt som tak-, fasad- och fönsterunderhåll. Stort fokus har under året lagts på underhåll av våra uppvärmnings- och ventilationssystem med energieffektivisering för att nå uppsatta energibesparingsmål 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. Utbyte av 451 lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar är en uppskattad åtgärd vi genomfört i ett antal bostadsområden. Åtgärden leder till både ökad säkerhet och ljudreduktion i bostaden, vilket ökar boendekomforten avsevärt.

I kvarteret Konvaljen påbörjades under våren ett större renoveringsprojekt där 204 lägenheter stamrenoveras samtidigt som standardhöjande åtgärder genomförs. Detta projekt förväntas vara klart under 2020. För varje år har Kalmarhem ökat det belopp som läggs på underhållsåtgärder. En bra miljö innebär också en trygg miljö.



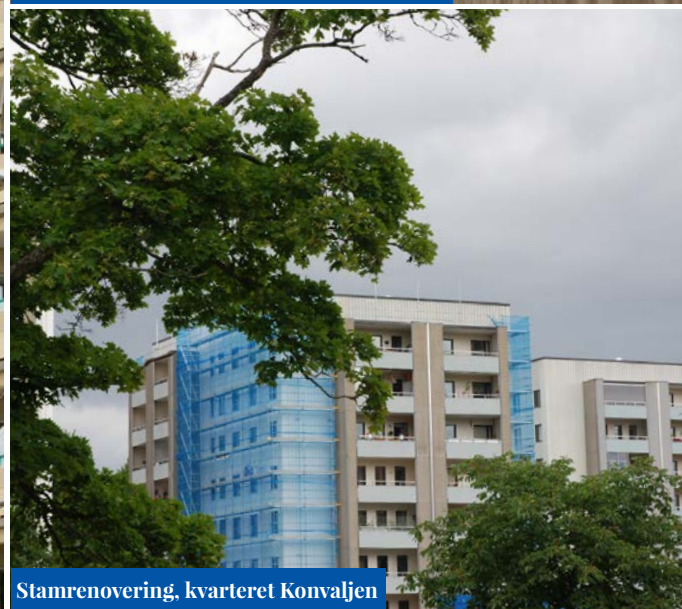
Solceller monterades under sommaren i kvarteret Beckasinen



Kvarteret Kämpaleken har beviljats bidrag för upprustning av utemiljön



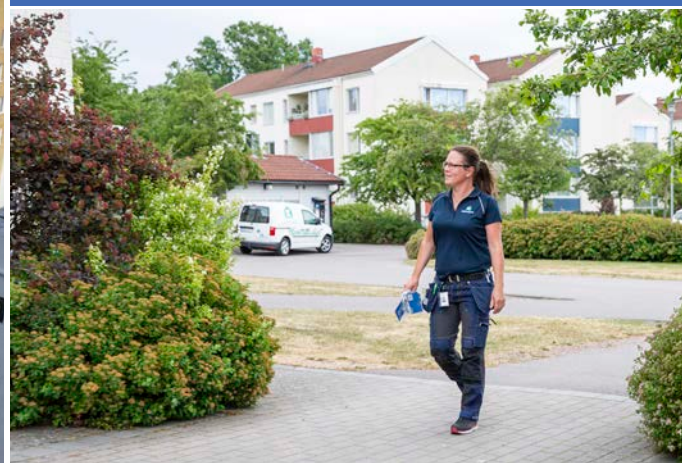
Under 2018 monterades 451 säkerhetsdörrar



Stamreovering, kvarteret Konvaljen


75,2

75,2 miljoner,
så mycket investerades i
underhållsåtgärder på våra
fastigheter under 2018



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.

Våra solcellsanläggningar

Under 2018 har vi utökat antalet solcellsanläggningar på våra egna tak. En stor anläggning på 46 kW har byggts på taket till Smålandsgatan 2. Anläggningen producerar ca 45 000 kWh per år och förser till stora delar fastigheten med el som driver hissar, trapphusbelysning, laddstolpar, ventilation etc.

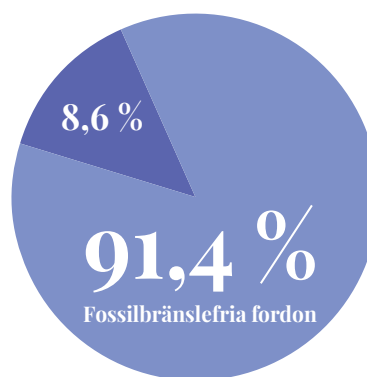
Sedan tidigare har Kalmarhem en solcellsanläggning och fyra solfångaranläggningar som producerar varmvatten istället för el till fastigheten som de är monterade på. Kalmarhem har en relativt stor andel närproducerad el och värme som inte ger några utsläpp alls.



Delägare i vind- och solel

Under 2018 gick Kalmarhem med som delägare i Rockneby Vind. Kalmarhems andel i vindkraftparken producerar 562 000 kWh årligen. Sedan tidigare är Kalmarhem delägare i Rockneby och Törneby solpark. Våra andelar i dessa två anläggningar motsvarar ca 125 000 kWh årligen.

Med våra anläggningar bidrar vi till att förstärka Sveriges och Kalmars elproduktion med lokal och förnybar el. Denna el kan dels köpas av Kalmarhems kunder men även andra kunder som då får en helt förnybar och klimatneutral el till sitt hem.



Fossilfria 2020

Kalmarhem har som mål att vara helt fossilbränslefria år 2020. Idag är det endast tre av våra bilar som drivs av fossila bränslen, resterande 32 drivs av biogas och el.

Laddstolpar

Vår satsning på laddinfrastruktur har under året fortsatt och utökats med 28 nya laddplatser runt om i våra bostadsområden. Totalt har vi 100 laddplatser som hyrs ut till kunder med elbil eller plug-in hybrid. Laddinfrastrukturen är något vi satsar stort på och fortsättningsvis arbetar proaktivt med, vilket krävs för att vi ska kunna få en snabb omställning till fossilbränslefria fordon. Vi måste erbjuda laddmöjligheter i närheten av våra kunders bostäder för att underlätta och möjliggöra övergången till fossilbränslefria fordon.





dELbil

I början av juni ingick vi ett samarbete med dELbil som är Kalmarregionens första elbilspool med totalt elva bilar. Vi gick in med en Renault Zoe som står placerad i vårt studentkvarter Beckasinen 42, men som medlem får man tillgång till samtliga bilar vilket gör att vi får en bra spridning av bilar runt om i staden.

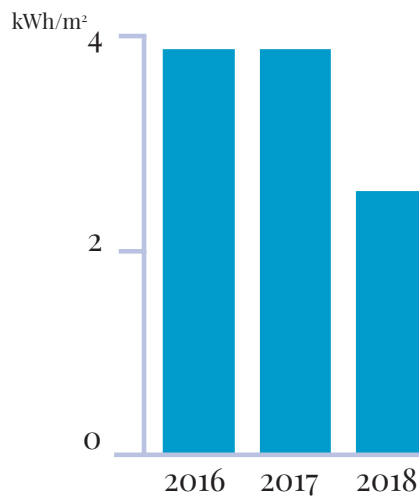
I samband med att vi gick med i dELbil gick vi ut med ett erbjudande som innebär att vi står för hälften av månadsavgiften och för våra studenter bjuder vi på hela avgiften. Som medlem betalar man för den tid man använder bilen, vilket innebär att man slipper utgifter för bensin och försäkring samtidigt som man gör miljön en stor tjänst. Detta är ett stort och viktigt steg för att ge våra kunder möjligheten att leva bilfritt och på sikt helt fossilbränslefritt.



31%

Efter att solceller monterats på taket till Smålandsgatan 2 minskade andelen köpt el med 31 % under juli månad jämfört med förgående år

Energianvändning, juli
kvarteret Beckasinen



”Den energi som inte används är den mest miljövänliga”

- Thom Renström, Projektledare

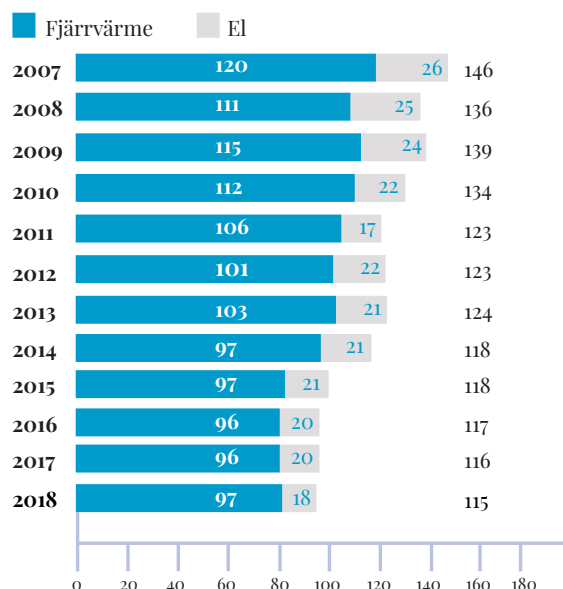
Nytt energimål - klimatinitiativet

Under året gick Kalmarhem med i klimatinitiativet vilket är allmännyttans gemensamma upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. I klimatinitiativet finns det två uppsatta mål. Målen innebär att bostadsbolaget ska vara fossilfritt senast år 2030 och att energianvändningen ska effektiviseras med 30 % till år 2030 jämfört med år 2007. Kalmarhem nöjer sig inte med det, utan har satt som mål att effektivisera energianvändningen med 35 % till år 2030 jämfört med år 2007.

I klimatinitiativet finns även tre fokusområden som vi kommer att arbeta extra med under perioden. Det första området innebär att vi ska samarbeta med energileverantörerna för att minska effektoppar och öka andelen förnybar energi. Det andra innebär att vi ska ställa krav på våra leverantörer för att de ska minska sin klimatpåverkan och göra materialval med klimatpåverkan i beaktning. Det tredje området står för det klimatsmarta boendet, vilket betyder att vi ska underlätta och erbjuda möjligheter för våra kunder att minska sin klimatpåverkan.



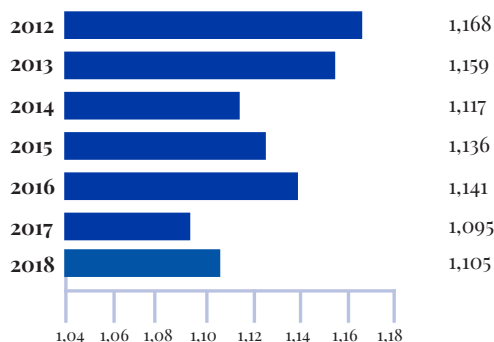
Energianvändning kWh/kvm A-temp



Vattenförbrukning

Kalmarhem arbetar ständigt för en minskad vattenförbrukning. Idag förbrukas det vatten motsvarande ca 6 000 badkar per dag i våra fastigheter, vilket är en förbrukning vi har som mål att minska. Vårt långsiktiga mål är att minska vattenförbrukningen med 15 % till år 2025 jämfört med 2016 års nivå.

Vatten m³/kvm





35%

Vårt mål är att effektivisera energianvändningen med 35 % till år 2030 jämfört med år 2007



Verksamhet & medarbetare

Leveransklar organisation

2018 – ett år i ordningens tecken. Under året arbetade Kalmarhems verksamhet och medarbetare med att förbättra olika typer av information, strukturera processer och definiera vad som är viktigt för verksamheten, även det som inte alltid är lätt att definiera. Vi ville skapa tydlighet och enkelhet, ordning och reda, för att kunna fokusera på det som är viktigt. Under året har vi utgått från vår ambition om att skapa en leveransklar organisation. Målsättningen var att om vi lyckades med ambitionen skulle den leda oss till ökat förtroende hos kund. Den leveransklara organisationen blev under året ett fokusområde i bolagets målstyrning och vi satte upp mätbara mål på Kalmarhem som helhet och alla avdelningar. Hur såg nuläget ut? Hur såg det önskvärda läget ut? Vad var vår strategi för att fylla gapet?

Digitala verktyg

Vi insåg att våra digitala verktyg är ett nyckelområde för att nå en leveransklar organisation. Med hjälp av ett nytt fastighetssystem med bättre strukturerad information och funktion ges företagets medarbetare ett verktyg som underlättar vardagen betydligt. Under året handlade vi upp och påbörjade implementationen av ett nytt system liksom arbetet med att strukturera informationen systemet skulle innehålla. Organisationen utökades med en tjänst som systemadministratör. Under arbetets gång såg vi också att det fanns behov av att strukturera bolagets interna dokument, varav ett system för intern dokumenthantering implementerades och migrationen av dokument påbörjades.

Ökat kundfokus

Vår externa hemsida förnyades under året och detta med ett ökat kundfokus vilket underlättar i första hand för kunden men även för anställda som får draghjälp av en välgjord hemsida som hjälper till att informera om företagets service och tjänster.

KunDskap

Ett annat nyckelområde för att skapa en leveransklar

organisation är att öka Kalmarhems kunskap om kunden – kunDskap som vi gillar att kalla den. Under året implementerade vi ett nytt arbetssätt och ett digitalt verktyg, *Kundbarometern*, för löpande kundkommunikation. Verktöget innebär att vi nu kan få löpande feedback om vad Kalmarhems kunder tycker och tänker i vardagen och möjlighet att prioritera, återkoppla och åtgärda i linje med olika önskemål. Alla anställda omfattas av det nya arbetssättet även om det främst utgör en större del av vardagen för de grupper av anställda som arbetar närmast kunden.

Ledarskap

Vi tycker att ledarskapet är en förutsättning för en leveransklar organisation. Utan ett gott ledarskap blir allt annat omöjligt och under året har vi haft fokus på att utveckla oss inom området. En personlighetsbaserad utvecklingsinsats på grupp- och individnivå har genomförts för våra ledare, vilka är tänkta att utgöra en grund för kommande år och mer konkreta utbildningsinsatser på områden som typiskt ingår i ett ledarskap är förlagda på ett antal tillfällen under året. Arbetet med att skapa en leveransklar organisation har vi givetvis gjort i alla avdelningar. Detta arbete utmynnade i att en liten justering av organisationen genomförts under året genom att byggavdelningen flyttades in som en del av fastighetsavdelningen med en gemensam avdelningschef. Syftet med denna justering var att få en bättre samverkan mellan nyproduktion och förvaltning.

Medarbetare

Det brukar heta att om du tar hand om dina medarbetare så tar de hand om kunderna... för Kalmarhem som för alla andra tjänsteföretag är medarbetarna nyckeln till framgång. Under året har vi gjort ett antal aktiviteter för att bygga vidare på den Vi-känsla som skapar ETT Kalmarhem genom exempelvis Världens barnloppet, Våruset, Kyrkstafetten, Minitriathlon, Stadsvandring och Workshop värdegrund på Ekerum. Vi har under 2018 lagt grunden i verksamheten för vår fortsatta resa till ett ökat förtroende hos kund och på sikt att bli värLdsbäst i Kalmar.



Nöjda medarbetare

I vår medarbetarundersökning har medarbetare fått svara på frågor om sin arbetsplats. Resultatet som visar på hur bra arbetsplatsen är uppgick till 4,2 av 5 möjliga. Svarsfrekvensen låg på 96,2 %

100%

är intresserade av
sitt arbete

96%

anser att de känner
arbetsmotivation

96%

anser att de bidrar till
förbättringar i arbetet

92%

anser att deras arbete
känns meningsfullt



**"Det är väldigt utvecklande att
jobba med olika områden och jag
har aldrig en tråkig dag på jobbet"**

- Nathalie Steen, Kundvärd



Ordning & reda i ekonomin

Resultatanalys (kr/kvm)

	2018	2017	2016	2015
Rörelseintäkter				
Hysesintäkter	1 080	1 071	1 054	1 040
Övriga intäkter	34	22	23	17
Summa intäkter	1 115	1 093	1 078	1 057
Fastighetskostnader				
Fastighetsskötsel	- 85	- 67	- 61	- 73
Reparationer	- 72	- 61	- 57	- 46
Taxebundna kostnader	- 229	- 225	- 219	- 216
Fastighetsanknuten administration	- 73	- 50	- 42	- 53
Övriga driftkostnader	- 15	- 20	- 21	- 11
Underhållskostnader	- 245	- 221	- 218	- 205
Fastighetsskatt	- 24	- 22	- 23	- 22
Avskrivningar och nedskrivningar	- 182	- 162	- 163	- 159
Summa fastighetskostnader	- 925	- 827	- 804	- 786
Bruttoresultat	190	266	274	272
Administrationskostnader	- 31	- 28	- 28	- 26
Rörelseresultat	159	238	246	246
Finansiella poster	- 63	- 121	- 122	- 158
Resultat efter finansiella poster	96	117	124	87
Bokslutdispositioner	- 52	- 65	- 65	- 58
Skatt på årets resultat	- 9	- 12	- 12	- 7
Årets resultat, kr/kvm	34	40	47	22

Flerårsanalys (Tkr)

Resultaträkning

	2018	2017	2016	2015
Rörelseintäkter				
Hysesintäkter	332 104	323 572	315 238	309 907
Övriga intäkter	10 528	6 722	6 947	5 102
Summa intäkter	342 632	330 294	322 185	315 009
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	- 145 646	- 127 526	- 119 154	- 119 106
Underhållskostnader	- 75 180	- 66 762	- 65 153	- 61 170
Fastighetsskatt	- 7 512	- 6 744	- 6 779	- 6 546
Avskrivningar och nedskrivningar	- 55 847	- 48 897	- 48 795	- 47 218
Summa fastighetskostnader	- 284 185	- 249 929	- 240 283	- 234 040
Bruttoresultat	58 447	80 365	81 902	80 969
Administrationskostnader	- 9 667	- 8 415	- 8 481	- 7 818
Rörelseresultat	48 780	71 950	73 421	73 151
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	252	267	121	149
Räntekostnader och liknande resultatposter	- 19 605	- 36 747	- 36 482	- 47 361
Resultat efter finansiella poster	29 427	35 470	37 060	25 939
Bokslutsdispositioner	- 16 123	- 19 700	- 19 458	- 17 308
Skatt på årets resultat	- 2 867	- 3 571	- 3 603	- 2 147
Årets resultat	10 436	12 199	13 999	6 484

Balansräkning

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Materiella anläggningstillgångar	1 998 170	1 876 287	1 836 119	1 769 490
Finansiella anläggningstillgångar	2 004	2 587	1 533	1 111
Omsättningstillgångar	90 911	16 994	16 972	23 694
Summa tillgångar	2 091 085	1 895 868	1 854 624	1 794 295
Eget kapital	512 826	490 841	467 076	441 535
Obeskattade reserver	28 427	27 304	22 604	18 146
Avsättningar	3 949	2 281	1 744	1 053
Långfristiga skulder	1 426 013	1 226 013	1 196 013	1 149 071
Kortfristiga skulder	119 870	149 429	167 187	184 490
Summa eget kapital och skulder	2 091 085	1 895 868	1 854 624	1 794 295

Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015
Lönsamhet				
Vinstmarginal, %	9	11	12	8
Avkastning på totalt kapital, %	2	4	4	4
Direktavkastning på fastigheter, %	6	7	7	7
Finansiering				
Nettoskuldsättning, kr/kvm	4 639	4 058	4 008	3 918
Skuldsättningsgrad, ggr	3	3	3	3
Belåningsgrad, %	72	68	70	71
Räntetäckningsgrad, ggr	5	3	3	3
Soliditet, %	26	27	26	25
Förvaltning				
Uthyrningsgrad, %	99	98	99	99
Omflyttning ordinarie bostäder, %	20	23	16	18
Omflyttning studentbostäder, %	75	84	71	64
Energi, kWh/kvm A-temp	115	116	124	125
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/kvm	498	444	423	422
Driftkostnader inkl. underhåll, kr/kvm enl. SABO	743	665	641	627
Driftnetto inkl. underhåll, kr/kvm enl. SABO	372	428	437	430
SABO-effektivitet	276	225	209	209
Fastigheter				
	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Antal bostäder	4 950	4 848	4 776	4 743
Antal lokaler	546	525	524	461
Yta bostäder, kvm	281 745	277 098	272 376	270 357
Yta lokaler, kvm	28 496	27 402	27 402	27 789
Yta totalt, kvm	310 241	304 500	299 778	298 146
Yta medel, kvm	307 371	302 139	298 962	297 884
Taxeringsvärde, tkr	2 674 558	2 653 082	2 653 082	2 394 724
Bokf. värde byggnader och mark, tkr	1 896 557	1 793 976	1 728 805	1 737 712
Bokf. värde byggnader och mark, kr/kvm	6 113	5 892	5 767	5 828
Investeringar, mkr	179	90	116	76

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).

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.

75 Fastigheter
värderat till

2,9 miljarder
kronor





Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Kalmarhem bedriver sedan år 1950 uthyrning av bostäder och lokaler i Kalmar kommun. En viktig roll som Kalmarhem har är att bidra till ett växande attraktivt Kalmar genom att skapa hem för alla som har eller som vill bygga sin livsmiljö i Kalmar. Kalmarhem har idag en tredjedel av hyresmarknaden för bostäder i Kalmar.

Utvecklingen av fastighetsbeståndet har varit i fortsatt fokus för att kunna erbjuda boende i Kalmar likvärdiga möjligheter att leva i nya och befintliga bostäder med en god standard och till rimliga kostnader oavsett inkomst, bostadsort och social situation. Detta samtidigt som belastningen på miljön ska vara i så liten omfattning som möjligt.

Enligt ägardirektivet har Kalmarhem ett speciellt ansvar för att ordna bostäder till studerande, liksom andra grupper med särskilda behov i ett nära samarbete med Kalmar kommuns förvaltningar.

En viktig del i ett attraktivt och växande Kalmar är bostadsgarantin för studenter. Nyantagna studenter på Linnéuniversitetet som flyttar och skriver sig i Kalmar blir erbjudna en studentbostad av Kalmarhem.

Kalmarhem hjälper även de arbetsgivare som vill anställa en person utanför Kalmar och närliggande kommuner genom att erbjuda bostad via 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 bolagets 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 **nyänkande** och ger **stolthet**.

Strategi

Genom att involvera medarbetare, leverantörer, kunder 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 29,4 mkr (35,5 mkr) och ett resultat efter dispositioner och skatt på 10,4 mkr (12,2 mkr). Kalmarhems ekonomiska resultat beror till stor del på fortsatt låga vakanser samt låga räntekostnader.

De finansiella kostnaderna uppgår till 19,4 mkr (36,5 mkr) och är lägre än tidigare år, vilket beror på förtidslösen av räntederivat som genomfördes 2017 och som har gett en gynnsam räntenivå 2018. Under året har arbetet fortsatt med att förbättra och effektivisera verksamheten. Kostnader för underhåll uppgår till 75,2 mkr (66,8 mkr) och innefattar fortsatta energisatsningar med byte av ventilationsaggregat, renovering av tak, byte av fönster samt lägenhetsunderhåll. Totalt genomfördes 136 olika projekt som planerade underhållsåtgärder.

Fastighetsbeståndet

Den uthyrningsbara ytan uppgick vid årets slut till 310 241 kvm (304 500 kvm), varav lokalyta 28 496 kvm. I lokalyta ingår kommersiella lokaler och förråd. Antalet bostadslägenheter uppgick till 4 950 (4 848). Av lägenheterna var 1 027 (1 034) studentlägenheter.

Hyresintäkterna, netto för året uppgick till 332,0 mkr (323,6 mkr). Hyresbortfallet uppgick till 3,1 mkr (3,1 mkr) vilket motsvarar 0,9 procent (1,0 procent) av hyresintäkterna. Det bokförda värdet på fastigheterna uppgick vid årsskiftet till 1 897 mkr (1 794 mkr).

Fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas marknadsvärde varierar över tiden beroende på marknadens efterfrågan, ränteläge och 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 1 000 mkr (1 000 mkr).

Investeringar

Investering i byggnader, mark och pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar uppgick till 174,6 mkr (86,8 mkr), vilket i huvudsak avsåg nyproduktionerna Skärgårdsstaden, Månstenen samt Blickfånet. Investeringar i maskiner och inventarier, uppgick till 4,3 mkr (3,1 mkr), vilket främst avsåg andelar i vindkraftverket Rockneby vind, bilar, laddstolpar för elfordon samt kontorsmöbler.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	342 632	330 294	322 185	315 009	308 196
Resultat efter finansiella poster	29 427	35 470	37 060	25 939	20 893
Antal anställda vid årets utgång	56	50	45	48	51
Balansomslutning	2 091 085	1 895 868	1 854 624	1 794 295	1 749 711
Soliditet, %	25,6	27,0	26,1	25,4	24,9
Skuldsättningsgrad, ggr	3	3	3	3	3
Avkastning på totalt kapital, %	2,4	3,8	4,0	4,1	4,1

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efterfrågan på Kalmarhems lägenheter har varit god med fortsatt hög uthyrningsgrad 98,8 procent (98,0). Hyresökningen uppgick till i genomsnitt 0,8 procent för året. Under hösten 2018 genomfördes hyresförhandlingar för kommande år, vilket resulterade i en tvåårig uppgörelse med en hyresökning på 1,4 procent för 2019 och 1,8 procent för 2020.

Arbetet med bolagets uppdrag att bygga i snitt 75 lägenheter per år har fortsatt och Kalmarhem har under året tillfört 102 nya lägenheter. Totalt har fyra områden med nybyggnation varit i gång med sammanlagt 435 lägenheter.

Ett av dessa områden, Skärgårdsstaden etapp 1, har byggts med 102 lägenheter som stod klara för inflyttning i juni respektive oktober 2018. Områden med projekt som pågår är Skärgårdsstaden etapp 2 med 56 lägenheter, Blickfånget med 64 lägenheter, Månstenen med 203 lägenheter samt Påryd med 10 lägenheter. Samtliga pågående projekt beräknas stå klara 2019 – 2020.

Under året har statligt investeringsstöd erhållits avseende nyproduktionen av Skärgårdsstaden etapp 1. Totalt uppgick det statliga stödet till 25,7 mkr. Kalmarhem har även fått positivt besked om statligt investeringsstöd avseende nyproduktionen av Skärgårdsstaden etapp 2, Månstenen, Blickfånget samt Påryd. Slutliga ansökningar kommer att lämnas in efter att projekten är färdigställda.

Underhåll och renoveringar som utfördes har lett till ytterligare förbättringar i fastighetsbeståndet vilket kommer våra hyresgäster tillgodo. Under perioden 2018 till 2020 pågår ett större renoveringsprojekt i kvarteret Konvaljen där 204 lägenheter stamrenoveras och standardförbättras.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Kalmarhem är i en fas med fokus på nyproduktion av bostäder. Kommunens mål för Kalmarhem är att i snitt minst 75 nya lägenheter ska stå klara för inflyttning varje år. Samtidigt ska även det befintliga fastighetsbeståndet löpande renoveras. Sammantaget innebär satsningarna en investeringsnivå på 150 – 450 mkr per år under de närmaste fem åren. För att säkerställa kontinuerlig byggproduktion och för att klara uppdraget med i snitt minst 75 nya lägenheter per år pågår arbete med nya detaljplaner.

Tidigare år har brister identifierats gällande konstruktionen avseende hus 7 på fastigheten Kalmarsund 3 (Läppstiftet). Styrelsen har beslutat att förse byggnaden med ett yttre skal som skydd samt se över möjligheten till en ny detaljplan. Kostnader för underhåll/avskrivningar finns med i 2018 års resultat. Under 2019 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 200,0 mkr (30,0 mkr) och beviljad ram för koncernkredit har kunnat hållas. Vid årets slut uppgick utnyttjad koncernkredit till 0,0 mkr (47,2 mkr). Inga amorteringar har skett under året (2,1 mkr). Vid årsskiftet uppgick lånestocken exklusive utnyttjad koncernkredit till 1 426,0 mkr (1 226,0 mkr). Av denna var 131,5 mkr, 9 procent, 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 25,6 procent (27,0). Soliditeten för motsvarande SABO-företag var 26,0 procent under 2017.

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. För att säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas långa kreditavtal med bolagets långgivare.

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 (300 mkr). Med hänsyn tagen till derivatavtalen var den genomsnittliga räntebindningstiden för skuldportföljen vid årsskiftet 2,7 år (3,8 år). Av skuldportföljen hade 23 procent ränteförfall inom ett år vid årsskiftet och 9 procent var exponerat för rörlig ränta.

Förfalloprofil för skuldportföljens räntebindning

År	Summa mkr	Andel
0-1 år	332	23 %
1-2 år	350	25 %
2-3 år	200	14 %
3-4 år	130	9 %
4-5 år	100	7 %
5-6 år	314	22 %
Totalt	1 426	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 procent av den totala skuldportföljen får förfalla inom en rullande tolv månadersperiod. Vid årsskiftet hade 18 procent (39 procent) av skuldportföljen förfall inom ett år och den volymvägda genomsnittliga kapitalbindningstiden för hela skuldportföljen var 2,9 år (3,8 år).

Förfalloprofil för skuldportföljens kapitalbindning

År	Summa mkr	Andel
0-1 år	250	18 %
1-2 år	332	23 %
2-3 år	300	21 %
3-4 år	130	9 %
4-5 år	100	7 %
5-6 år	314	22 %
Totalt	1 426	100 %

Den genomsnittliga räntan under året exklusive kommunal borgensavgift var 1,2 procent (2,1). Om hänsyn även tas till kommunal borgensavgift uppgick den genomsnittliga räntan till 1,5 procent (2,4).

Känslighetsanalys - resultateffekt

Ränterisk (förändring av räntekostnad/år)

En omedelbar förändring av den rörliga räntan med +1,0 procent ger ökade räntekostnader med 1,3 mkr på skuldportföljen, varav 0,0 mkr på utnyttjad koncernkredit på balansdagen och 1,3 mkr på övriga skulder till kreditinstitut.

Ökad vakansgrad

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

Icke finansiella upplysningar

Miljö

Kalmarhem arbetar målmedvetet för att erbjuda hyresgäster 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 för att tillsammans med hyresgästerna minska belastningen på miljön. Kalmarhem har som mål att vara fossilbränslefritt år 2020. För att nå målet måste framför allt fordon som drivs av fossila bränslen ersättas med fordon som drivs av förnyelsebara bränslen, vilket kommer att ske under 2019. Ytterligare laddstolpar för elbilar har installerats under året och totalt kan Kalmarhem erbjuda 100 laddplatser för uthyrning.

Den energi som inte används är den mest miljövänliga, varför Kalmarhem har fortsatt att installera modern styr- och reglerteknik i flera fastigheter. En ny solcellsanläggning har installerats i kvarteret Beckasinen för produktion av el. Kalmarhem har under våren förvärvat andelar i ett vindkraftverk i Rockneby och äger 12,5 procent av anläggningen.

Under hösten har Kalmarhem gått med i Klimatinitiativet, det nya miljöinitiativet för de allmännyttiga bostadsbolagen. Målet med Klimatinitiativet är att minska energianvändningen med 35 procent till 2030 jämfört med 2007 och att samverka med våra leverantörer för att skapa aktiviteter som underlättar för våra hyresgäster att leva mer hållbart.

Personal

Totalt tillsvidareanställd personal på Kalmarhem var under året 54 (48) personer. Av dessa var 16 (14) kvinnor och 38 (34) män och medelåldern 45 (46,5) år. Medelantalet årsanställda var 50 (44) personer, varav 17 (15) kvinnor och 33 (29) 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	223 018 491
erhållna aktieägartillskott	11 700 000
årets vinst	10 436 179

Summa **245 154 670**

disponeras så att till aktieägarna utdelas i ny räkning överföres	148 000 245 006 670
---	------------------------

Summa **245 154 670**

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen har en marginell påverkan på bolagets soliditet till 25,6 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	210 671	12 199	490 841
Disposition enligt årsstämma:			12 199	- 12 199	0
Utdelning			- 151		- 151
Erhållna aktieägartillskott			11 700		11 700
Årets resultat				10 436	10 436
Belopp vid årets utgång	10 000	257 671	234 719	10 436	512 826

Resultaträkning

Tkr	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettomsättning	2, 3, 4	342 632	330 294
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel	5, 6	- 26 185	- 20 216
Reparationer		- 22 279	- 18 394
Taxebundna kostnader	7	- 70 366	- 67 843
Fastighetsanknuten administration	5, 6	- 22 342	- 15 111
Tomträttsavgälder		- 116	- 115
Övriga driftkostnader		- 4 358	- 5 847
Underhållskostnader	8	- 75 180	- 66 762
Fastighetsskatt	9	- 7 512	- 6 744
Avskrivningar och nedskrivningar	5	- 55 847	- 48 897
Summa fastighetskostnader		- 284 185	- 249 929
Bruttoresultat		58 447	80 365
Administrationskostnader	6, 10, 11	- 9 667	- 8 415
Rörelseresultat	12	48 780	71 950
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	252	267
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	- 19 605	- 36 747
Resultat efter finansiella poster		29 427	35 470
Bokslutsdispositioner	15	- 16 123	- 19 700
Resultat före skatt		13 304	15 770
Skatt på årets resultat	16, 17	- 2 867	- 3 571
Årets resultat		10 436	12 199

Balansräkning

Tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	18, 19	1 896 557	1 793 976
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20	4 696	2 358
Inventarier, verktyg och installationer	21	3 859	3 260
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	22	93 058	76 693
		1 998 170	1 876 286
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	194	184
Andra långfristiga fordringar	24	1 810	2 403
		2 004	2 587
Summa anläggningstillgångar		2 000 174	1 878 874
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 876	40
Fordringar hos koncernföretag		11 700	11 706
Aktuella skattefordringar		645	981
Övriga fordringar	25	2 824	2 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	3 073	1 944
		20 118	16 993
<i>Kassa och bank</i>	28	70 793	1
Summa omsättningstillgångar		90 911	16 994
SUMMA TILLGÅNGAR		2 091 085	1 895 868

Balansräkning

Tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27, 29		
<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		234 718	210 971
Årets resultat		10 436	12 199
		245 155	223 169
Summa eget kapital		512 826	490 841
Obeskattade reserver	30	28 427	27 304
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	2 149	2 281
Övriga avsättningar	31	1 800	0
Summa avsättningar		3 949	2 281
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	32	1 426 013	1 226 013
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	33	0	47 218
Leverantörsskulder		27 850	33 949
Skulder till koncernföretag		18 914	16 264
Övriga skulder		27 809	1 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	45 296	50 007
Summa kortfristiga skulder		119 870	149 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 091 085	1 895 868

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		29 427	35 470
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	58 800	49 791
Betald skatt		- 2 664	- 3 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		85 563	82 132
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		- 1 836	- 26
Förändring av kortfristiga fordringar		- 1 624	100
Förändring av leverantörsskulder		- 6 099	14 817
Förändring av kortfristiga skulder		23 758	- 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten		99 761	96 402
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		- 178 883	- 89 960
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		- 10	- 1 055
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		593	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 178 300	- 91 015
Finansieringsverksamheten			
Förändring kort- och långfristiga låneskulder		- 47 219	- 29 845
Upptagna lån		200 000	30 000
Amortering av lån		0	- 2 108
Utbetald utdelning		- 151	- 134
Lämnade koncernbidrag		- 15 000	- 15 000
Erhållna aktieägartillskott		11 700	11 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		149 330	- 5 387
Årets kassaflöde		70 792	0
Likvida medel vid årets början	28		
Likvida medel vid årets början		1	1
Likvida medel vid årets slut		70 793	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. 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 och 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 provas 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 tillhör.

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 förpliktelseerna 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 -11 549 tkr.

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 mellan-skillnaden 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 skatemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skatemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjuten skatt beräknas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Det innebär att uppskjutna skatter ska värderas till de nya skattesatserna om 21,4 %, om realisering bedöms ske 2019 eller 2020, respektive 20,6 % om skatten bedöms realiseras 2021 eller senare. Bolaget bedömer att redovisade uppskjutna skatteskulder, hänförliga till temporära skillnader i anläggningstillgångar, i allt väsentligt kommer att realiseras 2021 eller senare och beräknas således till en skattesats på 20,6 %. Uppskjuten skatt i periodiseringsfond beräknas, baserat på särskilda regler för framtida återföring, till 22 %. I juridisk person särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver, på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skatemässiga avdrag redovisas i Kalmar Kommunbolag ABs koncern i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skatemässiga överskott inom 5 år.

Avsättning

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. 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.

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 outnyttjad checkräkningskredit är inte likvida medel. Checkräkningskontot klassificeras som kassa/bank vid positivt saldo.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

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 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Hysesintäkter		
Bostäder	304 211	296 518
Lokaler	24 779	24 803
Garage	2 913	2 507
P-platser	3 346	2 802
	335 249	326 630
Hysesbortfall		
Bostäder	- 1 616	- 1 980
Lokaler	- 221	- 125
Garage	- 616	- 418
P-platser	- 692	- 535
	- 3 145	- 3 058
Nettointäkter		
Bostäder	302 595	294 538
Lokaler	24 558	24 678
Garage	2 297	2 089
P-platser	2 654	2 267
	332 104	323 572

Not 3 Övriga intäkter

	2018	2017
Återvunna kundförluster	107	85
Rörelsens sidointäkter	2 305	3 587
Ersättning från hyresgäster	4 646	2 443
Försäkringsersättning	3 471	608
	10 529	6 723



Not 4 Leasing, leasinggivaren

Årets leasingintäkter som avser hyresavtal för lokaler uppgår till 22 457 tkr (23 089 tkr). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2018	2017
Inom ett år	22 383	22 963
Senare än ett år men inom fem år	77 806	83 272
Senare än fem år	17 882	19 303
	118 071	125 538

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

	2018	2017
Avskrivningar fastigheter	49 560	46 964
Utrangering av restvärde på utbytta komponenter	6 287	1 933
Fastighetsanknuten administration	315	64
Fastighetsskötsel	838	830
	57 000	49 791

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Medelantalet anställda		
Kvinnor	17	15
Män	33	29
	50	44
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	314	298
Verkställande direktör	993	1 074
Övriga anställda	21 924	18 459
	23 231	19 831
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	362	188
Pensionskostnader för övriga anställda	981	769
Värdeförändring/uttag ur överskottsfond	1 037	- 438
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 170	6 033
	9 550	6 552
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	32 781	26 383

Pensionskostnaden för övriga anställda har för året 2017 minskats med 752 tkr avseende en upplöst änkepension. Innan minskningen uppgick pensionskostnaden för övriga anställda till 1 521 tkr.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2018	2017
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	60 %

Avtal om avgångsvederlag

Kalmarhem har inga avtal gällande avgångsvederlag.

Not 7 Taxebundna kostnader

	2018	2017
Fastighetsel	14 843	13 720
Vatten	14 904	15 315
Renhållning	8 729	8 470
Värme	31 890	30 338
	70 366	67 843

Not 8 Underhållskostnader

	2018	2017
Kundpåkallat och omflyttningsunderhåll av lägenheter	18 905	15 455
Planerat fastighetsunderhåll	56 275	51 307
	75 180	66 762

Not 9 Fastighetsskatt

	2018	2017
Fastighetsskatt	7 512	6 744
	7 512	6 744

Not 10 Arvode till revisorer

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

	2018	2017
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	146	152
Skatterådgivning	38	38
	184	190

Not 11 Leasingavtal, leasingtagaren

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal uppgår till 373 tkr (198 tkr). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2018	2017
Inom ett år	257	127
Senare än ett år men inom fem år	603	265
Senare än fem år	0	0
	860	392

Not 12 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

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

	2018	2017
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	11,05 %	9,01 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,04 %

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Utdelning på insatskapital HBV	0	2
Ränteintäkter hyresskulder	252	264
	252	266

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader fastighetslån	15 927	32 921
Kommunal borgen	3 678	3 826
	19 605	36 747

Not 15 Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Avsättning till periodiseringsfond	- 3 000	- 4 400
Lämnade koncernbidrag	- 15 000	- 15 000
Förändring av överavskrivningar	- 1 200	- 300
Återföring av Periodiseringsfond	3 077	0
	- 16 123	- 19 700

Not 16 Aktuell och uppskjuten skatt

	2018	2017
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	- 2 756	- 3 034
Justering avseende tidigare år	- 243	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	132	- 537
Totalt redovisad skatt	- 2 867	- 3 571

Avstämning av effektiv skatt

	2018		2017	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		13 304		15 770
Skatt enl. aktuell skattesats	22,00	- 2 927	22,00	- 3 469
Ej avdragsgilla kostnader		- 66		- 84
Effekt av ändrad skattesats på uppskjuten skatt		146		
Skatteffekt ränta periodiseringsfond		- 21		- 17
Redovisad effektiv skatt	21,55	- 2 867	22,64	- 3 571



Not 17 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2018			
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Andra outnyttjade skatteavdrag	503		503
Skattepliktiga temporära skillnader avser avskrivning på byggnader		- 2 652	- 2 149
	503	- 2 652	- 2 149
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
Förändring av uppskjuten skatt	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp årets utgång
Andra outnyttjade skatteavdrag	141	362	503
Skattepliktiga temporära skillnader avser avskrivning på byggnader	- 2 422	- 230	- 2 652
	- 2 281	132	- 2 149

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).

	2018-12-31	2017-12-31
Fastigheternas marknadsvärde	2 900 000	2 800 000
	2 900 000	2 800 000

Not 19 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 583 091	2 473 259
Inköp	30 203	4 160
Försäljningar/utrangeringar	- 12 631	- 3 958
Omklassificeringar	153 732	130 149
Erhållna statliga stöd	- 25 725	- 20 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 728 670	2 583 091
Ingående avskrivningar	- 719 566	- 674 907
Försäljningar/utrangeringar	6 344	2 026
Årets avskrivningar	- 49 342	- 46 685
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 762 564	- 719 566
Ingående nedskrivningar	- 69 549	- 69 549
Utgående ackumulerade nedskrivningar	- 69 549	- 69 549
Utgående redovisat värde	1 896 557	1 793 976
Ackumulerat investeringsbidrag	46 245	20 520
Taxeringsvärden byggnader	1 921 507	1 921 507
Taxeringsvärden mark	753 051	731 575
	2 674 558	2 653 082
Bokfört värde byggnader	1 630 883	1 559 960
Bokfört värde mark	265 674	234 016
	1 896 557	1 793 976

Erhållna statliga stöd avser investeringsbidrag för nyproduktion av hyresrätter.

Not 20 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 791	9 790
Inköp	2 701	1 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 492	10 791
Ingående avskrivningar	- 8 434	- 8 109
Årets avskrivningar	- 362	- 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 8 796	- 8 434
Utgående redovisat värde	4 696	2 358

Not 21 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 652	10 080
Inköp	1 608	2 132
Försäljningar	- 200	- 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 060	11 652
Ingående avskrivningar	- 8 392	- 8 103
Försäljningar	200	560
Årets avskrivningar	- 1 009	- 849
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 9 201	- 8 392
Utgående redovisat värde	3 859	3 260

Not 22 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående nedlagda kostnader	76 693	103 655
Under året nedlagda kostnader	170 097	82 668
Under året genomförda omfördelningar till färdigställd fastighet	- 153 732	- 109 630
	93 058	76 693

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
Rockneby Vind AB	10
	194

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184	174
Inköp	10	10
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194	184
Utgående redovisat värde	194	184

Not 24 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 403	1 359
Tillkommande fordringar	0	1 044
Avgående fordringar	- 593	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 810	2 403
Utgående redovisat värde	1 810	2 403

Not 25 Övriga kortfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	1 465	1 312
Övriga kortfristiga fordringar	1 359	1 010
	2 824	2 322

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	404	399
Förutbetalda kostnader	2 669	1 545
	3 073	1 944

Not 27 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A- aktier	100	100
	100	

Not 28 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	2	1
Tillgodohavanden på koncernkonto	70 791	1
	70 793	1

Not 29 Disposition av vinst

Förslag till vinstdisposition	2018-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	223 018
erhållna aktieägartillskott	11 700
årets vinst	10 436
	245 155
disponeras så att till aktieägarna utdelas i ny räkning överföres	148
	245 007
	245 155

Not 30 Obeskattade reserver

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	2 500	1 300
Periodiseringsfond beskattningsår 2012	0	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	4 400
Periodiseringsfond beskattningsår 2018	3 000	0
	28 427	27 304
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	6 219	6 007
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	21	17

Not 31 Övriga avsättningar

	2018-12-31	2017-12-31
Återställningsutgift avseende mark	1 800	0
	1 800	0

Not 32 Långfristiga skulder

Som kort skuld redovisas amortering kommande året enligt fastställd amorteringsplan samt lån med förfallodag 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. Risken att inte kunna refinansiera lån inom ramen för av ägarna beviljade kreditramar bedöms som mycket låg.

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år men förväntas förnyas		
Kommuninvest	250 000	0
	250 000	0
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Kommuninvest	861 500	911 500
	861 500	911 500
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Kommuninvest	314 513	314 513
	314 513	314 513

Not 33 Checkräkningskredit

Checkräkningskrediten utgör del av kommunens koncernvalutakonto.

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	47 218

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	2 332	1 441
Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	2 225	2 001
Upplupna pensionskostnader	1 070	1 084
Förutbetalda hyror	22 601	26 727
Övriga poster	17 068	19 209
	45 296	50 007

Not 35 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivningar	50 713	47 859
Förlust vid utrangering	6 287	1 933
Förändring avsättningar	1 800	0
	58 800	49 792

Kalmar den 14 mars 2019

Roger Holmberg
Ordförande

Per-Olof Jonsson
Vice ordförande

Pernilla Andersson
Ledamot

Lars Holmberg
Ledamot

Lillemor Marcus Jonsson
Ledamot

Lennart Lindstedt
Ledamot

Inger Henriksson
Ledamot

Per Stephani
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2019

Deloitte AB

Joachim Nilsson
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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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.

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 revisionssed 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 inhämta 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 verk-

samheten. 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 2018-01-01 - 2018-12-31 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 14 mars 2019
Deloitte AB

Joachim Nilsson
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	2	3 574	130	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	294	6	17 767	209	17 976
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	1 958	18	1 976
Bryggaren 23	1987	83	4	5 356	699	6 055
Bärnstenen 2	1985	38	4	2 365	102	2 467
Diamanten 1	1978	216	21	14 071	722	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	8 386	204	8 590
Galjonen 5	1979	18	2	752	13	765
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	5	3 623	227	3 850
Gullregnet 24	1984	20	1	1 714	327	2 041
Hajen 6	1997	23	-	1 889	-	1 889
Handelsboden 1	1983	23	3	1 515	52	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	30	8 928	563	9 491
Kajalen	-	86	8	4 722	16	4 738
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	1 801	114	1 915
Koljan 1, 3, 16	1955	19	1	1 141	50	1 191
Kompassen 11	1992	4	-	333	-	333

FASTIGHETER	VÄRDEÅR	ANTAL LGH	ANTAL LOKALER	LGH YTA	LOKAL YTA	TOTAL YTA
Konvaljen 1	1970/92/93/94	321	33	21 115	748	21 864
Korsnäbben 24	1993/94/97	219	3	7 440	104	7 544
Kråkan 8	1979	15	1	1 215	76	1 291
Kungsfågeln 12	1988	63	8	3 877	587	4 464
Kungsljuset 3	1991	31	–	1 344	–	1 344
Kungsljuset 4	–	102	–	5 526	–	5 526
Kämpaleken 1/Svärdet 2	1989	232	40	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	1 188	204	1 392
Ljungby 16:125	1970	19	–	1 688	–	1 688
Lunden 1/Gläntan 1	1966	67	18	4 924	482	5 406
Marmorn 1/Porfyren 1	1971	441	110	30 799	5 780	36 579
Muren 3	1985	17	2	973	155	1 128
Pilträdet 10	1979	67	10	4 378	500	4 878
Poppeln 1	1993	45	1	985	20	1 005
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	11	2 742	209	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	21	3 172	253	3 425
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	1	4 586	72	4 658
Tingby 4:1	2005	–	2	–	1 051	1 051
Tumlaren 1	1986	18	3	958	23	1 041
Vallmon 16 nya	2016	31	–	1 245	–	1 245
Vallmon 16	1998/2003	72	–	2 188	–	2 188
Vecklaren 11	1970/95	37	4	973	140	1 113
Äppelträdet 12	1983	16	2	960	65	1 025
TOTALT		4 950	546	281 745	28 496	310 241





