

Årsredovisning 2019



Kalmarhem

An aerial photograph of a city at sunset. The sky is a mix of light blue and soft orange. A long, multi-span bridge stretches across a wide body of water in the background. In the foreground, the city's rooftops are visible, with a prominent church featuring a large dome and several spires. The overall scene is peaceful and scenic.

Tillsammans skapar
vi hem för alla.

Innehåll

Verksamhetsberättelse

Om Kalmarhem	6
Året som gått	8
VD har ordet	10
Bolagsmål & ägardirektiv	12
Ett växande attraktivt Kalmar	14
Hög kvalitet i välfärden	20
Ett grönare Kalmar	22
Verksamhet & medarbetare	24
Styrelse & ledning	27
Ordning & reda i ekonomin	28

Årsredovisning

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



Om Kalmarhem

Tillsammans är ett viktigt ord för oss på Kalmarhem. Tillsammans drivs vi av vår vision om att vår verksamhet och våra kunders livsmiljö ska vara hållbar, byggas med nytänkande och ge stolthet. Tillsammans skapar vi hem för alla!

I snart 70 år har Kalmarhem utvecklat, förvaltat och förmedlat bostäder till invånare i Kalmar och till de som vill flytta till vår vackra stad. I våra bostadsområden har vi allt från nyproduktion till fastigheter byggda på 1700-talet. Utöver vanliga lägenheter erbjuder vi trygghetsboende och studentlägenheter. Ungefär 30 procent av de som bor i hyresrätt i Kalmar är kunder hos oss. Totalt har vi ca 5 000 lägenheter, varav 1 000 studentlägenheter och 28 000 kvm lokaler, vilket gör oss till den största hyresvärden i Kalmar kommun.

Kalmarhem är ett bostadsbolag vars verksamhet kännetecknas av trygghet, långsiktighet och en hög servicenivå. Vi ska erbjuda människor likvärdiga möjligheter att leva i bra bostäder till rimliga kostnader, oavsett inkomst och social situation.

Kalmarhem arbetar aktivt för en hållbar utveckling och ett hållbart boende där hushållning med jordens resurser är en viktig del. Det hållbara boendet innefattar såväl social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet, vilket är grunden för all vår verksamhet. För våra 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.

VärLdsbäst i Kalmar

Genom att agera på en lokal marknad vill vi bli bäst på att göra världen lite bättre. Idag är vi tillsammans med Linnéuniversitetet värdar för internationella studenter som kommer från världens alla hörn. Vi är värdar för solparker som ger världen förnybar el. Vi är värdar för företag som söker sig till Kalmar från andra geografiska hörn för att utvecklas här. Vi är värdar för människor som flytt från världens alla oroliga hörn. Vi finns till för invånarna i Kalmar när de söker ny bostad, flyttar in, under tiden de bor hos oss och ibland väljer att flyttar ifrån oss.

Vår vision

VärLdsbäst i Kalmar

Tillsammans skapar vi hem för alla!

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

Vår värdegrund

» 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.

Vår affärsidé

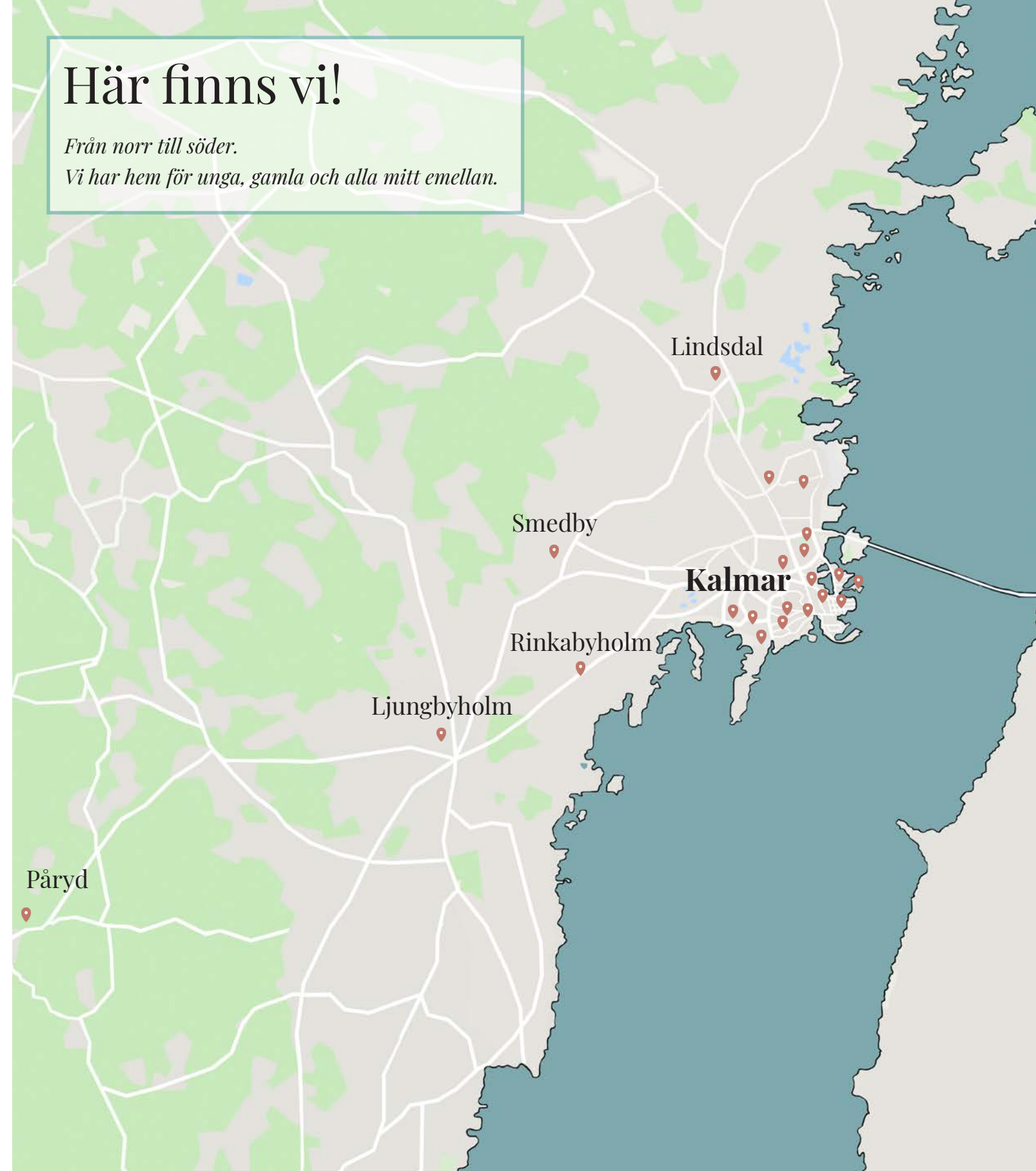
Vi ska möta våra kunder så att de upplever Kalmarhem som en positiv hyresvärd. För kunna göra det ska vi ha en ansvarskännande och kompetent personal med hög servicekänsla. Personalen ska möta våra kunder, deras behov och därmed skapa förtroende.

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.

Här finns vi!

Från norr till söder.

Vi har hem för unga, gamla och alla mitt emellan.



30 %
Av hyresmarknaden

99 %
Uthyrningsgrad

77 st
Fastigheter

63 st
Medarbetare

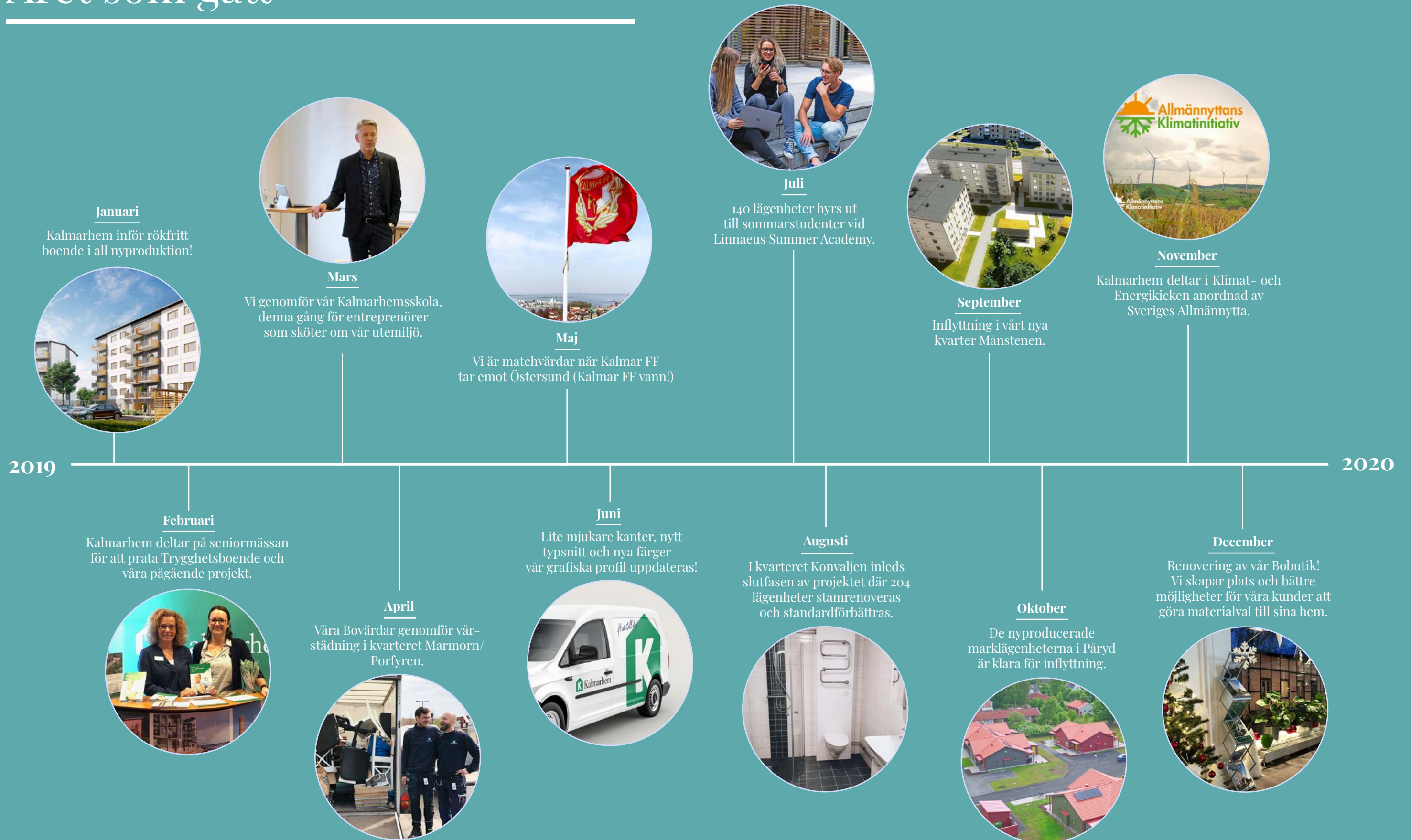

5 000
lägenheter


1 000
studentlägenheter


550
lokaler & förråd


100
laddstolpar

Året som gått



VD har ordet

Då är det åter dags att summera året. Ett år där vår resa fortsatt mot visionen om att bli världs-bäst i Kalmar. Vi har passerat ett antal hållplatser där någon har stigit av och några har stigit på. Det vi kan konstatera är att vi även i år har gjort många bra saker som kommer att hjälpa Kalmarhem att stå starka och stolta nu och i framtiden.

Resan går med stor beslutsamhet mot vårt övergripande mål att öka förtroendet hos våra kunder. När det är full fart framåt som gäller är det extra viktigt och nödvändigt att också stanna upp för en stund och reflektera över det vi har gjort under året.

Kunddialog

Relationen till Kalmarhems kunder är avgörande inför framtidens utmaningar, vilket i vår bransch är att ha en så hög uthyrningsgrad som möjligt. För andra året i rad arbetar Kalmarhem med en Kundbarometer för att mäta kundernas nöjdhet. Från Kundbarometern får vi information om vad vi behöver göra för att öka kundnöjdheten och som ett led i detta har ledningen bjudit in till kundträffar i de områden som har högst respektive lägst nöjdhet i Kundbarometern.

Det första numret av vår kundtidning *”Hem till dig!”* har publicerats under året. Syftet med tidningen är att sprida information om vad Kalmarhem gör inom olika områden, men också att uppmana kunderna att göra åtgärder som ligger inom deras ansvarsområden, exempelvis att byta batterier i sina brandvarnare.

Ytterligare en åtgärd för att ha en bättre kunddialog är att vi har blivit mer proaktiva i vår information med sms-utskick, e-post och sociala medier. Detta har bland annat bidragit till att antalet samtal till kundservice har minskat med ca 3 000 samtal jämfört med 2018.

Under hösten har våra kunder fått anmäla sitt intresse för att delta i Kalmarhems kundpanel som startar under januari 2020. Av omkring hundra sökande valdes en grupp på åtta personer ut för att diskutera övergripande frågor tillsammans med Kalmarhems ledning.

Nyproduktion

Kalmarhem har en fortsatt hög nybyggnadstakt för att komma ifatt kravet på 375 nya bostäder som ägaren ställde för åren 2014–2018, men som inte infriats. Under året färdigställdes 84 lägenheter för uthyrning och utöver det är cirka 250 lägenheter i produktion med inflyttning under kommande år.

Förvaltning för välmående fastigheter

Välmående fastigheter är något som alla fastighetsbolag strävar efter och så även vi. Kalmarhem har för andra året i rad haft möjlighet att underhålla fastigheter för över 70 miljoner kronor – 83,9 miljoner kronor närmare bestämt, vilket är nytt rekord! Det gäller givetvis också att rätt åtgärder prioriteras och för att säkerställa detta har det under året tagits fram ett nytt arbetssätt.

Effektiv organisation

Att personalen och våra samarbetspartners är de viktigaste verktygen för att öka förtroendet hos våra kunder och upprätthålla en effektiv organisation är inget nytt, men vad betyder det egentligen?

Struktur och kultur är två avgörande ingredienser för en effektiv organisation. Under året har stort fokus varit på struktur där en förändrad organisation och nya arbetssätt ska bära Kalmarhem in i framtiden. Som en del i detta arbete har befattningsbeskrivningar och kompetensprofiler tagits fram per befattning, vilket ska ligga till grund för medarbetarsamtal och framtida kompetensutveckling kopplat till prestation.

Våra samarbetspartners träffar ofta våra kunder mer frekvent än vad vi själva gör, vilket innebär att de är otroligt viktiga i arbetet med att öka förtroendet hos våra kunder. Att bli en bättre beställare är ett initiativ som tagits under året och som innebär allt från Kalmarhems tydlighet i gjorda beställningar till att besiktiga de arbeten som utförts hos våra kunder. Ett viktigt arbete som kommer att fortsätta under 2020.

Hållbarhet... en del av vardagen

Kalmarhem har under en lång tid gjort satsningar inom energi och miljö. Under året har det även tagits nya grepp gällande ekonomisk hållbarhet ända ut i verksamheten. Inom den sociala aspekten av hållbarhet har bland annat satsningar gjorts i nya tjänster inom kravhantering och trygghet, vilket gynnar både kunden och Kalmarhem. Något som också blivit verklighet under året är kravställningen på våra leverantörer när det gäller fossilbränslefria transporter.

”Bra gjort är bättre än bra sagt”

Framtidens utmaningar

Precis som för alla andra har även Kalmarhem utmaningar framför sig, men vi ser framtiden ann med tillförsikt. Kalmarhem måste fortsätta vara lyhörda för marknaden och de signaler som den ger, framförallt när det gäller vår nyproduktion.

Att motsvara, och gärna överträffa, kundens förväntningar är också något vi har respekt för. Ett första steg i rätt riktning tror vi är att bjuda in kunden till dialog. Att arbeta mot Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativs mål är också en utmaning. Högt ställda krav gillar vi, men alla enkla åtgärder är redan gjorda och nu gäller det att vara ihärdig.

Inget av det jag pratar om, vare sig det är saker Kalmarhem åstadkommit under året eller framtida utmaningar, hade varit möjligt utan den fantastiskt kompetenta och lojala personal som bolaget har. Detasamma gäller för våra duktiga samarbetspartners. Tillsammans med er ser jag med stor tilltro fram emot ett ännu bättre 2020.

Väl mött!



Per Stephani
Kalmar, mars 2020



Bolagsmål & ägardirektiv

Att öka våra kunders förtroende är vårt övergripande mål. För att det ska vara möjligt behöver vi vara öppna, bjuda in till dialog och ge möjligheten att påverka. Tillsammans kan vi utvecklas och nå nya höjder. Det är något vi är övertygade om.

Sedan ett år tillbaka genomför vi en större kundundersökning som vi har valt att kalla Kundbarometern. Varje dag skickas enkäter ut till slumpmässigt utvalda kunder i våra olika bostadsområden. Enkäten består av ett antal frågor samtidigt som det ges möjlighet att ge oss feedback i fritextform. Vårt mål och det vi mäter är mycket nöjda kunder (betyg 5 av 5), men vi har under året glädjande sett en förflyttning där antalet nöjda kunder har ökat med sex procent (betyg 4 av 5). Resultatet och kommentarerna vi får in ger oss ovärderlig information om vad våra kunder tycker är bra och vad som behöver förbättras.

Kundbarometern är ett otroligt viktigt verktyg för oss och något som vi jobbar med inom hela Kalmarhem. Med hjälp av prioplaner rangordnas de mest frekventa frågorna vilket ger en indikation till oss om vilka frågor som är viktigast, och detta kan vi göra ner till kvartersnivå.

Vad gör vi?

Vi ser att det är flera punkter där våra kunder tycker att vi gör ett bra jobb, men vi har också ett par områden där vi har en del att förbättra.

Information

Det ska vara enkelt att få tag på information. Att vi behöver informera mera och göra det enklare att hitta den information som efterfrågas är något vi fått till oss att vi behöver förbättra. Innan vi går ut med information gör vi alltid en bedömning och anpassar oss för att våra kunder ska få informationen på bästa sätt. Ibland har vi information som bara berör kunder som bor i ett specifikt område och ibland har vi information som berör alla som bor hos oss.

» Kundinformation via sms

Sms-utskick är något vi implementerar mer och mer i vår kundkommunikation. Att vi snabbt kan nå ut med information om något oförutsett händer, som exempelvis tillfälliga vattenavstängningar, är viktigt både för oss och för våra kunder. Kommunikationsformen är positiv inte minst ur en miljöaspekt för att undvika brevutskick.

Bemötande

Vi vill att alla våra kunder ska känna sig sedda och hörda. Ibland kan vi ha olika uppfattningar och våra kunder får kanske inte alltid det svar de önskar, men de ska alltid bli bemötta på ett bra sätt.

Detta är något vi jobbar med oavsett vem våra kunder möter eller har kontakt med hos oss.

» Handlingsplaner

Resultatet vi får in från Kundbarometern ligger till grund för framtågandet av handlingsplaner som vi arbetar med för respektive bostadsområde.

Gemensamma utrymmen

Många av våra kunder har synpunkter på våra tvättstugor och övriga gemensamma utrymmen. Under hösten påbörjades ett inventeringsarbete där vi går igenom samtliga tvättstugor i vårt bostadsbestånd för att bedöma tvättstugans skick men även funktion på den utrustning som finns på plats.

» Stickprovskontroller

För att säkerställa att städningen håller en god nivå har vi infört stickprovskontroller i våra tvättstugor.

» Felanmälan av gemensamma utrymmen

Sedan juni erbjuder vi möjligheten att kunna felanmäla även gemensamma utrymmen som tvättstuga, trapphus, entréer m.m. via *Mina sidor*. Det är oftast våra kunder som är först med att upptäcka om något inte fungerar som det ska i deras boendemiljö, att de kan meddela oss snabbt leder till kortare tid för åtgärd vilket är positivt för alla.

Underhåll av våra fastigheter

Vi satsar mer än någonsin på underhåll av våra befintliga bostäder. Under året underhöll vi för 83,9 miljoner kronor vilket är den största summan Kalmarhem någonsin har lagt på underhåll.

» Långsiktig plan för underhåll

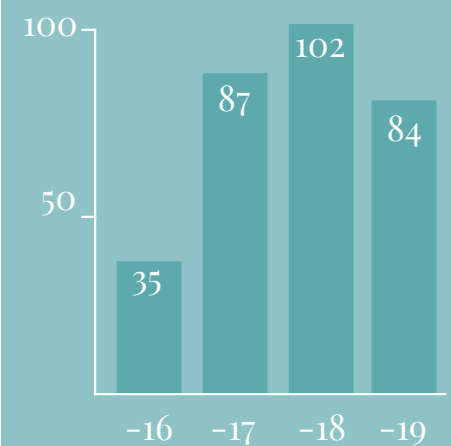
Resultatet vi får in från Kundbarometern är ett viktigt verktyg och komplement i vår vidare planering och prioritering av underhållsplaner för våra fastigheter. För att ge våra kunder en större inblick i vad vi gör presenterar vi de större underhållsprojekten på vår hemsida.



Ett viktigt uppdrag



Att bidra med i snitt 75 nya lägenheter per år är ett av våra viktiga uppdrag.



Ur ägardirektivet

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

Kalmarhem ska:

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

» 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.

» Ha ett speciellt ansvar för att ordna bostäder till studerande, ungdomar och 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.

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

» Bedrivs enligt affärsmässiga principer.

Ett växande attraktivt Kalmar

I Kalmar finns den lilla stadens personliga charm och samtidigt den stora stadens möjligheter. Avstånden är korta och var du än befinner dig känner du närheten till havet.

Hela 94 procent av Kalmars drygt 69 500 invånare säger att de skulle rekommendera andra att flytta hit.

Boendet – en viktig del av livet

I Kalmar finns ett rikt liv med evenemang och aktiviteter för hela familjen, en vacker natur och attraktiva boenden. 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 2019 hade kommunen en folkökning på 957 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 stadsplanering- en och här är Kalmarhem en viktig spelare. Målet är att bidra med i snitt 75 nya lägenheter per år för att möta efterfrågan av bostäder.

Under året var drygt 20 000 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, ungdomar 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

I samband med Linnéuniversitetets antagningar till höst- och vårterminen erbjuder vi en studentbostadsgaranti. Kalmar är en av få städer i landet som erbjuder denna typ av bostadsgaranti. Garantin innebär att nyantagna studenter utifrån ett antal kriterier är garanterade ett bostadserbjudande inom två månader från det att de tackat ja till sitt antagningsbesked.

Många gånger är det just bostadsgarantin som är den avgörande faktorn för att attrahera studenter och kompetens till regionen. Med 236 kontrakt uppfyllades vår studentbostadsgaranti även under 2019 och under hösten genomfördes två inflyttardagar för våra nya studenter. Ett uppskattat arrangemang där studenterna bjöds på mat och fick svar på eventuella frågor när de hämtade ut sina nycklar till sitt nya boende.

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 tillsammans med Linnéuniversitetet och totalt deltog 140 studenter från 40 olika nationer.

Ökad kompetens till Kalmar

Genom vår arbetsgivarbonus kan arbetsgivare ansöka om 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 31 personer eller familjer fick bostad och gjorde valet att flytta till Kalmar för att leva, bo och arbeta.

Stötta lokala föreningar och organisationer

I vår sponsorpolicy ingår att stödja Kalmars föreningar och organisationer. Alla samarbeten som Kalmarhem ingår ska kunna kopplas till bolagets värdeord och innehålla en motprestation. 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.



Kalmarhems sponsorpolicy har fyra inriktningar:

» Varumärkesbyggande

Syftar till att stärka Kalmarhem som varumärke och positionera oss på marknaden.

» Kund

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

» Socialt

Syftar till att stödja Kalmars föreningar och organisationer.

» Personal

Syftar till att stödja Kalmarhems personal för ett aktivt och hälsosamt liv.

Nya hållbara bostäder för alla

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

För att vara en ledande hyresvärd har arbetet med att utveckla och bredda vårt bostadsbestånd fortsatt under året. Vi är aktiva i detaljplanearbetet från tidigt skede och använder oss av samma typ av byggteknik och husmoduler i flera projekt för att säkerställa det hållbara boendet. Genom att ingå i partneringavtal med entreprenörer kan vi vara delaktiga och motverka skenande produktionskostnader. För att vi i framtiden ska kunna ha låga drifts- och underhållskostnader prioriteras underhållsfria material och energieffektiva installationer som exempelvis solcellsanläggningar.

Under året har projekt pågått som framöver kommer generera 435 nya lägenheter till invånare i Kalmar. Det är en produktionstakt som för Kalmarhem är mycket hög, men som för Kalmar stad är ett viktigt tillskott i stadens expansion. I varje projekt analyserar vi marknaden för att kunna ta beslut kring vilka lägenhetsstorlekar som är bäst lämpade för området. Vi tror exempelvis att kvarteret Blickfånget kommer växa upp till ett attraktivt område för familjer att bosätta sig i, och med det i tankarna består majoriteten lägenheter av 3-4 rum och kök. I projektet Kungsljuset har vi även här valt att erbjuda lite större lägenheter med 4 rum och kök.

I alla våra projekt har vi ett stort fokus på att bygga med en hållbar kvalitet och att uppfylla de höga energikrav som ställs. I projektet Tumlaren har vi valt att lägga kravet på energiprestanda till 56 procent av Boverkets byggregler (BFS 2011:6). Det är ett högt mål som kräver mycket i projektets uppförande då flera energikällor måste samverka för att nå målet. Med hjälp av fjärrvärme, värmepumpar och solceller uppnås kravet på energiprestanda som gör det möjligt för oss att söka ett högre investeringsstöd vilket ger kunderna en lägre nyproduktionshyra.

Till Påryd (Karlslunda-Fagerhult) har det under året levererats bostäder som till 80 procent görs färdiga i fabrik, ett utvecklingsprojekt där limmade väggar och takblock sätts samman och inreds i fabriken för att sedan monteras på plats.

Vi har också påbörjat ett arbete med förtätning i ett av våra befintliga kvarter, Beckasinen, där en tidigare vind skapar möjligheter till fyra mindre lägenheter i ett centralt attraktivt läge.



Tumlaren
Intill Gröndalsvägen, med närhet till både Lindö och Ängö, skapar vi 86 nya bostäder i ett partneringsprojekt. Enligt den byggrätt som finns kommer vi här att uppföra två byggnader.

Adress	Tolvmannagatan
Antal bostäder	86
Storlek	1-4 rum och kök
Byggstart	Vår 2020
Planerad inflyttning	Vår 2022



Hemvärnet
På Karlssons äng i norra Kalmar planeras det för ett omsorgsboende som i sin helhet ska hyras ut till Omsorgsförvaltningen, Kalmar kommun. Gemensamma ytor som vinterträdgård kommer att erbjudas de boende för att skapa en trevlig samvaro.

Adress	Atlasvägen 2
Antal bostäder	60
Storlek	1 rum och pentry
Byggstart	Vår 2020
Planerad inflyttning	Vinter 2022



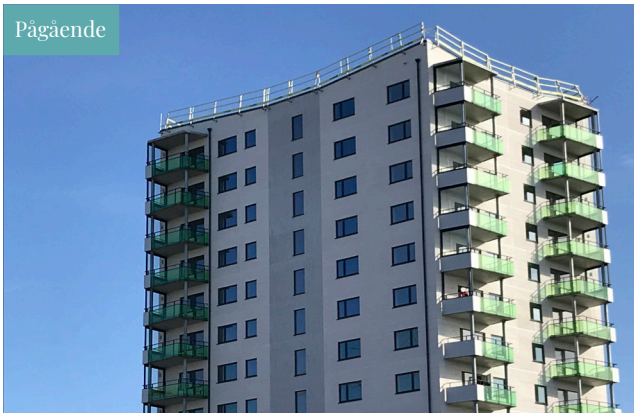
Blickfånget
Norr om stadskärnan, precis vid infarten till Ljustaden, uppför vi två energieffektiva hus där solceller kommer att installeras på taket. Vi tror att kvarteret kommer växa upp till ett populärt område för familjer att bosätta sig i, och med det i tankarna kommer en majoritet av lägenheterna 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	Höst 2018
Planerad inflyttning	September 2020



Karlslunda-Fagerhult
Påryd är ett lugnt och lantligt samhälle beläget tre mil sydväst om Kalmar. Här uppför vi fem nya enplanshus med tio marklägenheter för den som vill njuta av natur- och familjeliv. Boendet ger tack vare sin unika sammansättning 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	Höst 2018
Planerad inflyttning	Oktober 2019, februari 2020



Kungsljuset
I ett av Kalmars populäraste områden har vi skapat ett helt nytt kvarter som byggs i flera etapper. 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	Höst 2018
Planerad inflyttning	September 2020



Månstenen
I Oxhagen, ca två kilometer nordväst om centrum, erbjuds 203 nya lägenheter till Linnéuniversitetets studenter i första hand. Månstenen består av fem huskroppar i höjd om fyra till sex våningar.

Adress	Perstorpsv. 21,23, Kungsgårdsv. 21,23,25
Antal bostäder	203, varav 2 gästlägenheter
Storlek	1-3 rum och kök, 26 - 55 kvm
Byggstart	Höst 2018
Planerad inflyttning	September 2019, februari 2020



Illustration med reservation om förändring under projektets gång.
Bild: Tengboms

Framtida planer

Idéskiss Bergkristallen, Oxhagen

Detaljplanearbete i Oxhagen

I kvarteret Bergkristallen har vi startat upp detaljplanearbete med kommunen där vi är en del i hela Oxhagens stadsdelsutveckling. Här planerar vi en profilbyggnad innehållande ca 150 lägenheter utmed E22.

På en av våra andra fastigheter i Oxhagen, Alabastern har vi sökt och fått ett planbesked. Här ser vi möjligheter till förtätning i ett centralt läge med närheten till både centrum och vackra naturomgivningar kring friluftsområdet Skälby gård. En riskutredning har påbörjats med anledning av de närliggande industrierna som finns i anslutning till kvarteret.

Nya bostäder i Funkabo

I stadsdelen Funkabo, ett trivsamt område ca tre kilometer norr om Kalmar centrum, arbetar vi med förtätning i ett av Kalmarhems befintliga områden. Under året har en ny detaljplan fastställts tillsammans med kommunen vilket möjliggör för ett helt nytt kvarter med ca 160 nya bostäder. Ett inledande arbete har påbörjats med att flytta befintliga parkeringsplatser för att frigöra markytan för de nya byggnaderna. 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 2021 innebär det att kvarteret skulle kunna vara färdigt 2025.

Södra staden

I Rinkabyholm, ca 7 km från Kalmar stadskärna, har det sedan ett par år tillbaka pågått detaljplanering för en utveckling av området som benämns Södra staden. Målet med den nya stadsdelen är att man ska kunna bo i området under livets alla stadier, vilket ligger till grund för att man här planerar för flera olika bostadstyper. Rinkabyholm består idag till största delen av villor och ett uppförande av hyresrätter här skulle kunna skapa flyttkedjor då äldre lämnar sina hus för ett bekvämare liv i hyreslägenhet.

Visionsplaner

Stadsdelen Ängö med sitt natursköna läge är ett av stadens områden där vi ser en stor potential. 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. Ett nytt kvarter här tror vi skulle bli ett mycket populärt bostadsområde.

Hög kvalitet i välfärden

Kalmarhem arbetar för en hållbar utveckling och ett hållbart boende där hushållning med jordens resurser är en viktig del.

Kvalitet- och miljöcertifierade

Tillsammans med våra kunder och övriga intressenter arbetar vi ständigt för att förbättra vår kvalitet och förebygga fel. Kalmarhem är sedan 2011 certifierat enligt ISO 9001 (kvalitet) och ISO 14001 (miljö).

Hållbart boende

På Kalmarhem arbetar vi övergripande för en hållbar utveckling och ett hållbart boende. 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.

I det hållbara boendet ingår förutom kundernas trygghet även hållbar miljö med bland annat energibesparande underhållsprojekt som tak-, fasad- och fönsterunderhåll. Ett 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.

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. Kalmarhem har för varje år ökat det belopp som läggs på underhållsåtgärder och under året nås en rekordhög nivå med 83,9 miljoner kronor, vilket är den högsta siffran i Kalmarhems historia. 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 invändigt som utemiljö och gemensamma utrymmen. Skötsel och underhåll av planteringar och buskage är ur trygghetssynpunkt nästan lika viktigt som bra belysning och lås.

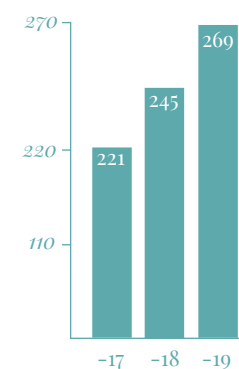
Kalmarhems underhållsplan är ett resultat av en såväl bred som djup bolagsövergripande kunskap, kontinuerliga mätningar som berättar "hur fastigheten mår", analyser av hur olika faktorer påverkar varandra. Vi bygger mycket nytt, men att underhålla våra befintliga fastigheter är otroligt viktigt för oss.

För att säkerställa att Kalmarhems bostäder håller den kvalitet som krävs för att benämnas "den goda bostaden" har bolagets fastigheter fortlöpande underhållits under året. Totalt genomfördes 65 större planerade projekt däribland en ombyggnation av en tidigare brandhärjad vind och som nu blir fyra nyproducerade vindslägenheter i ett centralt läge. Ett stort antal mindre åtgärder i enskilda lägenheter som ommålning, golvbyte och ytskiktsrenovering i kök har löpande genomförts.

Det stora renoveringsprojektet som påbörjades 2018 i kvarteret Konvaljen har under året fortsatt. Totalt ska 204 lägenheter stamrenoveras samtidigt som standardhöjande åtgärder genomförs, ett projekt som beräknas vara klart under kommande år.

Utemiljöprojektet 2018 - 2020

Under 2018 beviljades Kalmarhem bidrag på 33,6 miljoner kronor från Boverket för att förbättra utemiljön i fyra bostadsområden. Åtgärderna ska leda till en ökad trivsel, trygghet och jämställdhet i områdena. Projektet pågår under 2018-2020 och har under året fortskridit enligt plan. Ett av projekten, kvarteret Kämpaleken, stod klart i december.



>200

Underhållskostnad, kr/kvm



83,9

miljoner kronor,
så mycket satsades i underhålls-
åtgärder på våra fastigheter.

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 året har vi utökat antalet solcellsanläggningar som är monterade på våra fastigheter. I vår nyproduktion Månstenen och Karlslunda-Fagerhult har det tillkommit åtta solcellsanläggningar. Sedan tidigare har Kalmarhem en solcellsanläggning och fyra solfångaranläggningar som producerar varmvatten istället för el till fastigheten. Totalt producerar anläggningarna ca 145 000 kWh el och 2,5 miljoner liter varmvatten per år och förser fastigheterna med energi som är lokalt producerad och förnybar. All el och fjärrvärme som Kalmarhem köper in är 100 procent förnybar.

Delägare i vind- och solel

Kalmarhem är delägare i Rockneby Vind, Nöbble solpark och Törneby solpark. Kalmarhems andelar i anläggningarna producerar ca 690 000 kWh årligen. Våra solparksandelar motsvarar en produktion om 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.

Fossilbränslefria 2020!

Kalmarhem har som mål att vara helt fossilbränslefria sett till köpt energi och interna transporter år 2020. Idag drivs nästan alla Kalmarhems egna fordon av förnybart bränsle och de flygresor som måste göras kompenseras med förnybart bioflygbränsle.

Laddstolpar

De senaste åren har vi satsat stort på laddinfrastruktur och har idag totalt 100 laddplatser som hyrs ut till kunder med elbil eller plug-in hybrid. Laddinfrastrukturen är något vi fortsätter att satsa på och arbetar proaktivt med, vilket krävs för att vi ska kunna få en snabb omställning till fossilbränslefria fordon. Vi behöver erbjuda laddmöjligheter i närheten av våra kunders bostäder för att underlätta och möjliggöra övergången till fossilbränslefria fordon.

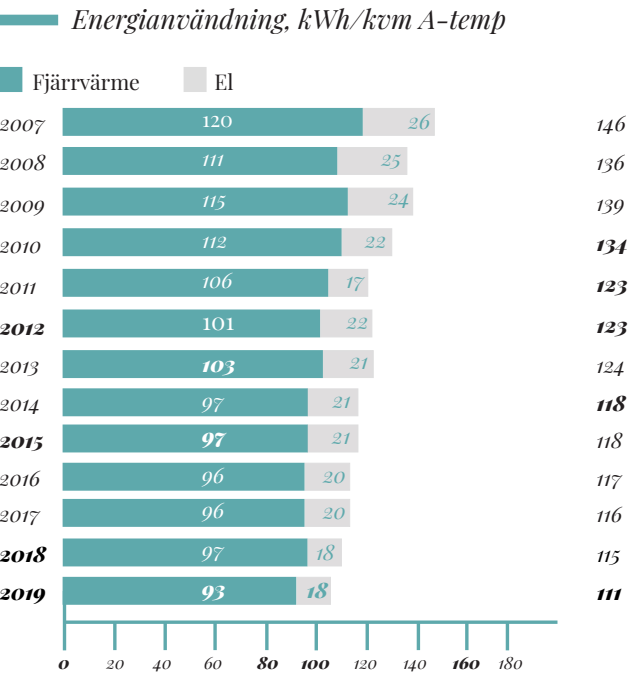
dELbil

Kalmarhem är medlemmar i elbilspoolen dELbil som är Kalmarregionens första elbilspool med totalt elva bilar. Vårt bidrag, en Renault Zoe, står placerad i vårt studentkvarter Beckasinen, men som medlem får man tillgång till samtliga bilar vilket gör att vi får en bra fördelning av poolbilar runt om i staden.

Som medlem i dELbil 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 därmed helt fossilbränslefritt. Vi erbjuder dessutom våra kunder ett förmånligt pris i dELbilspoolen som innebär att vi står för halva månadsavgiften och för våra studenter bjuder vi på hela månadsavgiften.

Klimatinitiativet

Kalmarhem är 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 fossilbränslefritt senast år 2030 och att energianvändningen ska effektiviseras med 30 procent till år 2030 jämfört med år 2007.



Kalmarhem följer Klimatinitiativet för energieffektivisering men när det gäller fossilbränslefritt har vi vässat målet ytterligare och ska vara fossilbränslefria sett till köpt energi och interna transporter redan år 2020! I Klimatinitiativet finns utöver målen 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.



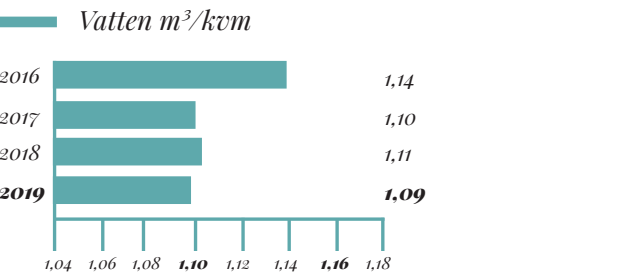
Det andra innebär att vi ska ställa krav på våra leverantörer att de ska minska sin klimatpåverkan och göra materialval med klimatpåverkan i beaktning. Det tredje området står för det klimatsmarta boendet, vilket betyder att vi ska underlätta och erbjuda möjligheter för våra kunder att minska sin klimatpåverkan.

Tidstegen

Kalmarhem var ett av tre bostadsbolag som deltog i pilotprojektet *Tidstegen* tillsammans med Sveriges Allmännytt och IVL Sveriges Miljöinstitut. Projektet går ut på att vi beräknar klimatpåverkan från olika energieffektiviseringsåtgärder beroende på hur energianvändningen ändras. Detta gör att vi nu kan ta hänsyn till aspekter som ekonomi, energibesparing och klimatpåverkan på ett helt nytt sätt när vi ska prioritera vilka energieffektiviseringsåtgärder vi ska genomföra.

Vattenförbrukning

Kalmarhem arbetar ständigt för en minskad vattenförbrukning. Idag förbrukas det vatten motsvarande ca 6 600 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 procent till år 2030 jämfört med 2016 års nivå. Till och med 2019 har vi minskat vattenförbrukningen med 4,6 procent.



Verksamhet & 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 vår viktigaste resurs och nyckeln till framgång.

”Det är viktigt att vi utvecklas tillsammans med framtiden i fokus” – Per Stephani, VD

Organisationsstruktur

Under året har stort fokus varit på att arbeta fram en förändring av vår marknadsavdelning. En förändring vars syfte är att långsiktigt öka förtroendet hos våra potentiella och befintliga kunder. Förändringen innebär en specialisering av tjänster i boserviceorganisationen, en utökad kundserviceorganisation, en fördelning av fastighetsansvaret på individnivå och ett kommunikationsflöde som ger kunder tidigare återkoppling när de rapporterar in ett ärende. Förändringen implementeras under början av 2020.

Vi växer

Kalmarhem har under året utökats med ett flertal tjänster. Förutom fler kundvårdare har vi fått fler projektledare inom bygg- och underhåll, fler ekonomer och fler reparatörer och drifttekniker. En ny projektledartjänst med inriktning mot upphandling och avtal har inrättats liksom en projektledartjänst med inriktning mot säkerhet och underhåll samt en trygghetsvård.

Kompetensprofiler

Ett omfattande arbete har under året genomförts med att kartlägga kunskapskraven i bolaget. Genom att ta fram typiska kompetensprofiler per befattning och en plan för att analysera, fånga och möta olika utvecklingsbehov på individ-, avdelnings- och bolagsövergripande nivå. Som en grund till arbetet låg de befattningsbeskrivningar som beskriver varje tjänsts syfte, huvudsakliga arbetsområden, ansvar, befogenheter, klassificering och som publicerats i Kalmarhems personalhandbok. Till beskrivningarna har vi nu också lagt en typisk kompetensprofil som beskriver vilka funktionella, yrkestekniska, personliga och strategiska kompetenser varje befattning kräver och ur vilket perspektiv. Kompetensprofilernas primära syfte är att driva utveckling för att individer, avdelningar och företaget som helhet ska ha den kompetens som behövs för att fylla sitt uppdrag och nå sitt mål. Profilerna är också ett verktyg för utvärdering av prestation och underlag för lönesättning.

Många av de delar som finns som ett av fokusområdena i vår målstyrning och som fått namnet ”levrarsklar organisation” har under året börjat landa och sätta sig allt mer.

Kanske kan vi säga att cirkeln slöts när samtliga anställda på Kalmarhem avrundade året med att vika en dag för företagskulturen.

Kulturarbete

Som ett fortsatt steg mot en effektiv organisation har vi under året genomfört ett arbete med struktur och nu tar arbetet med vår kultur vid. Vi har ställt oss frågan om vilken kultur vi har i bolaget och vilken kultur vi VILL ha, som ett startskott för att vidare aktivt arbeta med företagskulturen under kommande år och bygga en kultur som stödjer oss i vårt uppdrag.

Friskvård

Hälsa och friskvård utgör en viktig del i Kalmarhems arbetsmiljöarbete. Genom att arbeta med en långsiktig och genomtänkt strategi kring hälsa och friskvård på arbetsplatsen skapar Kalmarhem goda förutsättningar för att exempelvis trygga den framtida personalförsörjningen. För att aktivt främja en god hälsa och bygga vidare på den Vi-känsla som skapar ETT Kalmarhem genomfördes under året ett antal friskvårdsaktiviteter. Alla medarbetare ges i början av året ett möjlighet att lämna förslag på aktiviteter och under året har exempelvis Världensbarnloppet, Kyrkstafetten, Fångarna på Borgholms slott, bowling och gemensam träning utförts.

Utöver fysiska aktiviteter har det även genomförts föreläsningar och workshops, däribland en föreläsning kring stresshantering, kost och motivation. Utöver friskvårdsaktiviteterna erbjuder Kalmarhem alla anställda ett friskvårdsbidrag per kalenderår.

Medarbetarundersökning

Att medarbetare på Kalmarhem trivs på arbetsplatsen är otroligt viktigt. Varje år genomförs en övergripande medarbetarundersökning där alla svar är anonyma men som vidare går att koppla till respektive avdelning. Som medarbetare har man i undersökningen möjlighet att svara på vad man tycker om frågor som rör arbetsmotivation, gemenskap, ledarskap, tilltro och arbetsbelastning m.m. Svaren lämnar värdefull information om vad medarbetaren tycker i vissa frågor. Resultatet kan användas för att analysera och riskbedöma vad svaren på sikt skulle kunna leda till och att lyfta områden där vi ser att en förbättringspotential.

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 98,3%

98%

är intresserade av sitt arbete

98%

anser att de känner arbetsmotivation

97%

anser att de bidrar till förbättringar i arbetet





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. Jens Körge**
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 Andréen**
Organisation & Ledarskap

Ordning & reda i ekonomin

Resultatanalys (kr/kvm)

	2019	2018	2017	2016
Rörelseintäkter				
Hysesintäkter	1 109	1 080	1 071	1 054
Övriga intäkter	21	34	22	23
Summa intäkter	1 130	1 115	1 093	1 078
Fastighetskostnader				
Fastighetsskötsel	- 79	- 85	- 67	- 61
Reparationer	- 78	- 72	- 61	- 57
Taxebundna kostnader	- 221	- 229	- 225	- 219
Fastighetsanknuten administration	- 67	- 73	- 50	- 42
Övriga driftkostnader	- 14	- 15	- 20	- 21
Underhållskostnader	- 269	- 245	- 221	- 218
Fastighetsskatt	- 26	- 24	- 22	- 23
Avskrivningar och nedskrivningar	- 171	- 182	- 162	- 163
Summa fastighetskostnader	- 924	- 925	- 827	- 804
Bruttoresultat	206	190	266	274
Administrationskostnader	- 32	- 31	- 28	- 28
Rörelseresultat	173	159	238	246
Finansiella poster	- 67	- 63	- 121	- 122
Resultat efter finansiella poster	106	96	117	124
Bokslutsdispositioner	- 58	- 52	- 65	- 65
Skatt på årets resultat	- 11	- 9	- 12	- 12
Årets resultat, kr/kvm	38	34	40	47

Flerårsanalys (Tkr)

Resultaträkning

	2019	2018	2017	2016
Rörelseintäkter				
Hysesintäkter	345 771	332 104	323 572	315 238
Övriga intäkter	6 625	10 528	6 722	6 947
Summa intäkter	352 396	342 632	330 294	322 185
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	- 143 073	- 145 646	- 127 526	- 119 154
Underhållskostnader	- 83 924	- 75 180	- 66 762	- 65 153
Fastighetsskatt	- 8 033	- 7 512	- 6 744	- 6 779
Avskrivningar och nedskrivningar	- 53 264	- 55 847	- 48 897	- 48 795
Summa fastighetskostnader	- 288 294	- 284 185	- 249 929	- 240 283
Bruttoresultat	64 102	58 447	80 365	81 902
Administrationskostnader	- 10 080	- 9 667	- 8 415	- 8 481
Rörelseresultat	54 021	48 780	71 950	73 421
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	245	252	267	121
Räntekostnader och liknande resultatposter	- 21 115	- 19 605	- 36 747	- 36 482
Resultat efter finansiella poster	33 152	29 427	35 470	37 060
Bokslutsdispositioner	- 18 100	- 16 123	- 19 700	- 19 458
Skatt på årets resultat	- 3 339	- 2 867	- 3 571	- 3 603
Årets resultat	11 713	10 436	12 199	13 999

Balansräkning

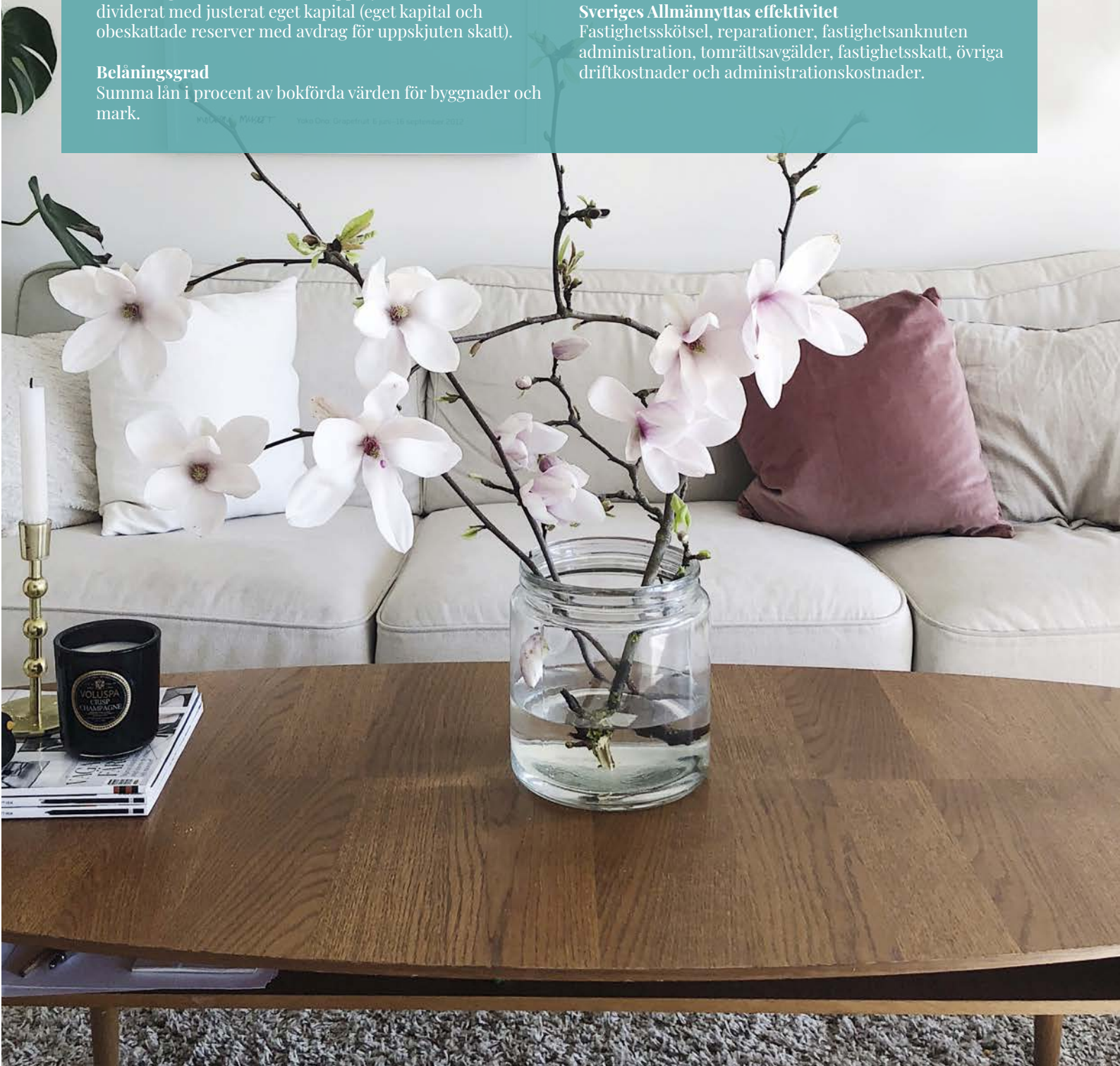
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Materiella anläggningstillgångar	2 366 631	1 998 170	1 876 287	1 836 119
Finansiella anläggningstillgångar	2 043	2 004	2 587	1 533
Omsättningstillgångar	40 633	90 911	16 994	16 972
Summa tillgångar	2 409 307	2 091 085	1 895 868	1 854 624
Eget kapital	536 181	512 826	490 841	467 076
Obeskattade reserver	31 527	28 427	27 304	22 604
Avsättningar	7 161	3 949	2 281	1 744
Långfristiga skulder	1 676 013	1 426 013	1 226 013	1 196 013
Kortfristiga skulder	158 425	119 870	149 429	167 187
Summa eget kapital och skulder	2 409 307	2 091 085	1 895 868	1 854 624

Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016
Lönsamhet				
Vinstmarginal, %	9	9	11	12
Avkastning på totalt kapital, %	2	2	4	4
Direktavkastning på fastigheter, %	5	6	7	7
Finansiering				
Nettoskuldsättning, kr/kvm	5 376	4 639	4 058	4 008
Skuldsättningsgrad, ggr	3	3	3	3
Belåningsgrad, %	72	72	68	70
Räntetäckningsgrad, ggr	5	5	3	3
Soliditet, %	23	26	27	26
Förvaltning				
Uthyrningsgrad, %	99	99	98	99
Omflyttning ordinarie bostäder, %	31	20	23	16
Omflyttning studentbostäder, %	99	75	84	71
Energi, kWh/kvm A-temp	111	115	116	124
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/kvm	485	498	444	423
Driftkostnader inkl. underhåll, kr/kvm inkl. adm	754	743	665	641
Driftnetto inkl. underhåll, kr/kvm inkl. adm	376	372	428	437
Svergies Allmännyttas effektivitet	271	276	225	209
Fastigheter				
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Antal bostäder	5 034	4 950	4 848	4 776
Antal lokaler	546	546	525	524
Yta bostäder, kvm	284 732	281 745	277 098	272 376
Yta lokaler, kvm	28 496	28 496	27 402	27 402
Yta totalt, kvm	313 228	310 241	304 500	299 778
Yta medel, kvm	311 735	307 371	302 139	298 962
Taxeringsvärde, tkr	3 615 516	2 674 558	2 653 082	2 653 082
Bokf. värde byggnader och mark, tkr	1 955 505	1 896 557	1 793 976	1 728 805
Bokf. värde byggnader och mark, kr/kvm	6 243	6 113	5 892	5 767
Investeringar, mkr	423	179	90	116

Nyckeltal

Vinstmarginal Resultat efter finansnetto i procent av intäkterna.	Räntetäckningsgrad Rörelseresultat plus avskrivning och finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.
Avkastning på totalt kapital Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.	Soliditet Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.
Direktavkastning på fastigheter Driftnetto i procent av bokförda värden för byggnader och mark.	Driftskostnader Fastighetsskötsel, reparationer, taxebundna kostnader, fastighetsanknuten administration, tomrättsavgälder, fastighetsskatt och övriga driftkostnader.
Nettoskuldsättning Räntebärande skulder (inkl. koncernkredit) minus räntebärande tillgångar.	Driftnetto Bruttoresultat före avskrivningar och finansiella poster.
Skuldsättningsgrad Avsättningar och skulder inkl. uppskjuten skatteskuld dividerat med justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).	Sveriges Allmännyttas effektivitet Fastighetsskötsel, reparationer, fastighetsanknuten administration, tomrättsavgälder, fastighetsskatt, övriga driftkostnader och administrationskostnader.
Belåningsgrad Summa lån i procent av bokförda värden för byggnader och mark.	





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, ungdomar och 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 har möjlighet att söka och blir då erbjuden 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 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 behoven 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 **nytänkande** 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 33,2 mkr (29,4 mkr) och ett resultat efter dispositioner och skatt på 11,7 mkr (10,4 mkr). Kalmarhems ekonomiska resultat beror till stor del på fortsatt låga vakanser samt låga räntekostnader.

De finansiella kostnaderna uppgår till 21,1 mkr (19,6 mkr) och är fortsatt på en låg nivå historiskt sett. Under året har arbetet fortsatt med att förbättra och effektivisera verksamheten.

Kostnader för underhåll uppgår till 83,9 mkr (75,2 mkr) och innefattar fortsatt stamre­no­vering i kvarteret Konvaljen, satsningar på utemiljön i flera områden, ommålning av fasader samt renoveringar av tak, byte av fönster samt lägenhetsunderhåll. Totalt genomfördes 65 olika projekt som planerade underhållsåtgärder.

Fastighetsbeståndet

Den uthyrningsbara ytan var vid årets slut till 313 228 kvm (310 241 kvm), varav lokalyta 28 496 kvm. I lokalyta ingår kommersiella lokaler och förråd. Antalet bostadslägenheter uppgår till 5 034 (4 950). Av lägenheterna var 1 037 (959) studentlägenheter.

Hyresintäkterna, netto för året uppgår till 345,8 mkr (332,1 mkr). Hyresbortfallet blev 2,9 mkr (3,1 mkr) vilket motsvarar 0,8 procent (0,9 procent) av hyresintäkterna.

Det bokförda värdet på fastigheterna, uppgår vid årsskiftet till 1 956 mkr (1 897 mkr).

Fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas marknadsvärde varierar över tiden beroende på marknadens efterfrågan, ränteläge och marknadens förväntningar. I syfte att fastställa ett marknadsvärde på fastighetsportföljen sker årligen en individuell värdering av varje fastighet utifrån ett krav på direktavkastning som varierar enligt marknadsmässiga principer. Med ovanstående antaganden överstiger fastigheternas marknadsvärde det bokförda värdet med ca 1 300 mkr (1 000 mkr).

Investeringar

Investering i byggnader, mark och pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar uppgår till 421,6 mkr (174,6 mkr), vilket i huvudsak avser nyproduktionerna Kungsljuset, Månstenen, Blickfånget samt Karlslunda-Fagerhult. Investeringar i maskiner och inventarier, uppgår till 1,4 mkr (4,3 mkr), vilket främst avser fordon och kontorsmöbler.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	352 396	342 632	330 294	322 185	315 009
Resultat efter finansiella poster	33 152	29 427	35 470	37 060	25 939
Antal anställda vid årets utgång	68	61	50	45	48
Balansomslutning	2 409 307	2 091 085	1 895 868	1 854 624	1 794 295
Soliditet, %	23,3	25,6	27,0	26,1	25,4
Skuldsättningsgrad, ggr	3	3	3	3	3
Avkastning på totalt kapital, %	2,3	2,4	3,8	4,0	4,1

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Efterfrågan på Kalmarhems lägenheter har varit god med fortsatt hög uthyrningsgrad 98,7 procent (98,8). Redan under hösten 2018 genomfördes hyresförhandlingarna som 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 84 nya lägenheter. Totalt har fyra områden med nybyggnation varit i gång med sammanlagt 435 lägenheter.

Ett av dessa områden, Månstenen etapp 1, har bebyggts med 78 lägenheter som stod klara för inflyttning i oktober. Även Karlslunda-Fagerhult etapp 1, stod klart för inflyttning med 6 lägenheter i oktober. Områden med projekt som pågår är Kungsljuset etapp 2 med 56 lägenheter samt Blickfånet med 64 lägenheter, Månstenen med ytterligare 125 lägenheter samt Karlslunda-Fagerhult med ytterligare 4 lägenheter. Projekt som är i startgroparna är Tumlaren och Hemvärnet där det planeras 172 lägenheter varav 60 är ett omsorgsboende på Hemvärnet. Samtliga pågående projekt beräknas stå klara 2020 – 2022.

Kalmarhem har sedan tidigare blivit beviljade statligt investeringsstöd avseende nyproduktionen av Kungljuset etapp 2, Månstenen, Blickfånet samt Karlslunda-Fagerhult. Slutliga ansökningar kommer att lämnas in efter att projekten är färdigställda. En ansökan om statligt investeringsstöd för Tumlaren är inlämnad och planerna är att lämna in en ansökan för Hemvärnet under 2020.

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 befinner sig 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 200–450 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 (Läppstiftet). Styrelsen har sedan tidigare beslutat att förse byggnaden med ett yttre skal som skydd samt se över möjligheten till en ny detaljplan.

Arbete med det yttre skalet har påbörjats och kommer att slutföras under 2020. Kostnader för underhåll/avskrivningar finns med i 2018 och 2019 års resultat.

Under 2020 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 150 mkr (500 mkr), varav 50 mkr är en tillfällig kredit. Nyupplåning har skett med 250,0 mkr (200,0 mkr) och beviljad ram för koncernkredit har kunnat hållas. Vid årets slut uppgick utnyttjad koncernkredit till 20,3 mkr (0,0 mkr). Inga amorteringar har skett under året (0,0 mkr). Vid årsskiftet uppgick lånestocken exklusive utnyttjad koncernkredit till 1 676,0 mkr (1 426,0 mkr). Av denna var 81,5 mkr, 5 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 23,3 procent (25,6). Soliditeten för motsvarande företag som är medlem i Sveriges Allmännytta var 32,9 procent under 2018.

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 finanspolycyn återfinns räntebindning via räntederivat eller lån med fast ränta. Nominellt värde för derivatavtalen på balansdagen var 250 mkr (300 mkr). Med hänsyn tagen till derivatavtalen var den genomsnittliga räntebindningstiden för skuldportföljen vid årsskiftet 3,4 år (2,7 år). Av skuldportföljen hade 26 procent ränteförfall inom ett år vid årsskiftet och 5 procent var exponerat för rörlig ränta.

Förfalloprofil för skuldportföljens räntebindning

År	Summa mkr	Andel
0–1 år	432	26 %
1–2 år	200	12 %
2–3 år	130	8 %
3–4 år	100	6 %
4–5 år	314	19 %
5–6 år	500	29 %
Totalt	1 676	100 %

Kreditrisk
Kreditriskerna 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 50 procent av den totala skuldportföljen får förfalla inom en rullande tolv månadersperiod. Vid årsskiftet hade 20 procent (18 procent) av skuldportföljen förfall inom ett år och den volymvägda genomsnittliga kapitalbindningstiden för hela skuldportföljen var 3,5 år (2,9 år).

Förfalloprofil för skuldportföljens kapitalbindning

År	Summa mkr	Andel
0–1 år	332	20 %
1–2 år	300	18 %
2–3 år	130	8 %
3–4 år	100	6 %
4–5 år	314	19 %
5–6 år	500	29 %
Totalt	1 676	100 %

Den genomsnittliga räntan under året exklusive kommunal borgensavgift var 1,0 procent (1,2). Om hänsyn även tas till kommunal borgensavgift uppgick den genomsnittliga räntan till 1,3 procent (1,5).

Känslighetsanalys – resultateffekt

Ränterisk (förändring av räntekostnad/år)
En omedelbar förändring av den rörliga räntan med + 1,0 procent ger ökade räntekostnader med 0,8 mkr på skuldportföljen, varav 0,0 mkr på utnyttjad koncernkredit på balansdagen och 0,8 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 0,3 mkr.

Icke finansiella upplysningar

Miljö
Kalmarhem arbetar målmedvetet för att erbjuda kunderna 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. Kalmarhem erbjuder uthyrning av 100 laddplatser för elbilar.

Den energi som inte används är den mest miljövänliga, varför Kalmarhem har fortsatt installera modern styr- och reglerteknik i flera fastigheter. Kalmarhem äger sedan tidigare ett flertal solcellsanläggningar och ytterligare fler planeras under 2020. Dessutom är bolaget delägare i ett vindkraftverk i Rockneby med 12,5 procent av anläggningen.

Kalmarhem är med i Klimatinitiativet, det nya miljöinitiativet för de allmännyttiga bostadsbolagen. Målet med initiativet är att minska energianvändningen med 30 procent till 2030 jämfört med 2007 samt att gemensamt med våra leverantörer arbeta för att skapa aktiviteter som underlättar för våra hyresgäster att leva mer hållbart.

Personal
Totalt tillsvidareanställd personal på Kalmarhem var under året 58 (54) personer. Av dessa var 19 (16) kvinnor och 39 (38) män och medelåldern 45 (45) år. Medelantalet årsanställda var 63 (50) personer, varav 21 (17) kvinnor och 42 (33) 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):		Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen Den föreslagna utdelningen har en marginell påverkan på bolagets soliditet till 23,3 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.	
balanserad vinst	245 006 670	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.	
erhållna aktieägartillskott	11 790 000		
årets vinst	11 712 946		
	268 509 616		
disponeras så att till aktieägarna utdelas i ny räkning överföres	103 000		
	268 406 616		
	268 509 616		
		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	234 718	10 436	512 826
Disposition enligt årsstämma:			10 436	– 10 436	0
Utdelning			– 148		– 148
Erhållna aktieägartillskott			11 790		11 790
Årets resultat				11 713	11 713
Belopp vid årets utgång	10 000	257 671	256 796	11 713	536 181
Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.					

Resultaträkning

Tkr	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettomsättning	2, 3, 4	352 396	342 632
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel	5, 6	– 24 765	– 26 185
Reparationer		– 24 205	– 22 279
Taxebundna kostnader	7	– 68 753	– 70 366
Fastighetsanknuten administration	5, 6	– 20 932	– 22 342
Tomträttsavgälder		– 155	– 116
Övriga driftkostnader		– 4 262	– 4 358
Underhållskostnader	8	– 83 924	– 75 180
Fastighetsskatt	9	– 8 033	– 7 512
Avskrivningar och nedskrivningar	5	– 53 264	– 55 847
Summa fastighetskostnader		– 288 294	– 284 185
Bruttoresultat		64 102	58 447
Administrationskostnader	6, 10, 11	– 10 080	– 9 667
Rörelseresultat	12	54 021	48 780
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	245	252
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	– 21 115	– 19 605
Resultat efter finansiella poster		33 152	29 427
Bokslutsdispositioner	15	– 18 100	– 16 123
Resultat före skatt		15 052	13 304
Skatt på årets resultat	16, 17	– 3 339	– 2 867
Årets resultat		11 713	10 436

Balansräkning

Tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	18, 19	1 955 505	1 896 557
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20	4 722	4 696
Inventarier, verktyg och installationer	21	3 560	3 859
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	22	402 845	93 058
		2 366 631	1 998 170
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	194	194
Andra långfristiga fordringar	24	1 849	1 810
		2 043	2 004
Summa anläggningstillgångar		2 368 674	2 000 174
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		963	1 876
Fordringar hos koncernföretag		11 790	11 700
Aktuella skattefordringar		0	645
Övriga fordringar	25	22 137	2 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	5 743	3 073
		40 633	20 118
Kassa och bank	27	0	70 793
Summa omsättningstillgångar		40 633	90 911
SUMMA TILLGÅNGAR		2 409 307	2 091 085

Balansräkning

Tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28, 29		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		257 671	257 671
		267 671	267 671
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		256 797	234 718
Årets resultat		11 713	10 436
		268 510	245 155
Summa eget kapital		536 181	512 826
Obeskattade reserver	30	31 527	28 427
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	1 961	2 149
Övriga avsättningar	31	5 200	1 800
Summa avsättningar		7 161	3 949
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	32	1 676 013	1 426 013
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	33	20 258	0
Leverantörsskulder		38 690	27 850
Skulder till koncernföretag		16 311	18 914
Aktuella skatteskulder		2 509	0
Övriga skulder		9 052	27 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	71 605	45 296
Summa kortfristiga skulder		158 425	119 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 409 307	2 091 085

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		33 152	29 427
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35	57 948	58 800
Betald skatt		- 373	- 2 664
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		90 727	85 563
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		913	- 1 836
Förändring av kortfristiga fordringar		- 22 072	- 1 624
Förändring av leverantörsskulder		10 840	- 6 099
Förändring av kortfristiga skulder		4 949	23 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten		85 355	99 761
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		- 423 009	- 178 883
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		- 39	- 10
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	593
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 423 048	- 178 300
Finansieringsverksamheten			
Förändring kort- och långfristiga låneskulder		20 258	- 47 219
Upptagna lån		250 000	200 000
Amortering av lån		0	0
Utbetald utdelning		- 148	- 151
Lämnade koncernbidrag		- 15 000	- 15 000
Erhållna aktieägartillskott		11 790	11 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		266 900	149 330
Årets kassaflöde		- 70 793	70 792
Likvida medel vid årets början	27		
Likvida medel vid årets början		70 793	1
Likvida medel vid årets slut		0	70 793

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 pe-riod 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 anskaff-ningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaff-ningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvär-det 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, utrang-eras 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 avytt-ring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörel-seintäkt 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 hyres-intäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltnings-fastigheter 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 mark-nadsvärde. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräk-ningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighe-tens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

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

Låneutgifter
Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppstår.

Nedskrivningsprövning av anläggningstillgångar
Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar företaget återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången 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 förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Derivatinstrument

Säkringsredovisning tillämpas på derivaten som är kopplade till de underliggande krediterna. Samtliga derivat är tecknade före 2013-01-01 varmed övergångsregeln i BFNAR 2012:1 (K3) tillämpas. Marknadsvärdet per bokslutsdagen uppgick till - 3 866 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 mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det beloppsom ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Leasingavtal

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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 procent om realisering bedöms ske 2020, respektive 20,6 procent 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 procent. Uppskjuten skatt i periodiseringsfond beräknas, baserat på särskilda regler för framtida återföring, till 22 procent för de periodiseringsfonder som hänför sig till avsättningar gjorda till och med räkenskapsåret 2018. För avsättningar till periodiseringsfond gjorda 2019 eller senare gäller skattesatsen 21,4 procent vid återföring. 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 skattemässiga avdrag redovisas i Kalmar Kommunbolag ABs koncern i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott inom 5 år.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, motsvarar det redovisade värdet nuvärdet av dessa utbetalningar.

Ersättningar till anställda

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning, pensioner

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

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs. 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. Medarbetare med en lön över 8,5 inkomstbasbelopp (IBB) har möjlighet att få en alternativ tjänstepension enligt gällande kollektivavtal KAP-KL och Kalmar kommuns pensionspolicy. Det innebär att medarbetaren avsäger sig rätten till den förmånsbestämda ålderspension och istället väljer en premiebestämd pensionslösning. I denna lösning har medarbetaren möjlighet att påverka placeringsalternativen och hur pensionen ska tas ut.

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.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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 (ggr) (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kapital, %

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Not 2 Nettomsättningens fördelning

	2019	2018
Hyresintäkter		
Bostäder	317 407	304 211
Lokaler	25 621	24 779
Garage	2 538	2 913
P-platser	3 073	3 346
	348 639	335 249
Hyresbortfall		
Bostäder	- 2 041	- 1 616
Lokaler	- 296	- 221
Garage	- 233	- 616
P-platser	- 299	- 692
	- 2 869	- 3 145
Nettointäkter		
Bostäder	315 366	302 595
Lokaler	25 325	24 558
Garage	2 306	2 297
P-platser	2 774	2 654
	345 771	332 104

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Återvunna kundförluster	472	107
Rörelsens sidointäkter	695	2 305
Ersättning från hyresgäster	5 426	4 646
Försäkringsersättning	32	3 471
	6 625	10 529

Not 4 Leasing, leasinggivaren

Årets leasingintäkter som avser hyresavtal för lokaler uppgår till 22 917 tkr (22 437 tkr). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2019	2018
Inom ett år	22 185	22 383
Senare än ett år men inom fem år	18 396	21 668
Senare än fem år	16 030	19 552
	56 611	63 573

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

	2019	2018
Avskrivningar fastigheter	51 635	49 560
Utrangering av restvärde på utbytta komponenter	1 629	6 287
Fastighetsanknuten administration	412	315
Fastighetsskötsel	872	838
	54 548	57 000

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	21	19
Män	42	37
	63	56
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	311	314
Verkställande direktör	1 046	993
Övriga anställda	24 720	21 924
	26 077	23 231
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	257	362
Pensionskostnader för övriga anställda	3 053	981
Värdeförändring/uttag ur överskottsfond	191	1 037
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 023	7 170
	11 524	9 550
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	37 601	32 781

Uttag/värdeförändring av överskottsfonden har minskat pensionskostnaderna.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2019	2018
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %

Avtal om avgångsvederlag
Kalmarhem har inga avtal gällande avgångsvederlag.

Not 7 Taxebundna kostnader

	2019	2018
Fastighetsel	15 497	14 843
Vatten	14 765	14 904
Renhållning	9 221	8 729
Värme	29 271	31 890
	68 754	70 366

Not 8 Underhållskostnader

	2019	2018
Kundpåkallat och omflyttningsunderhåll av lägenheter	13 429	18 905
Planerat fastighetsunderhåll	70 495	56 275
	83 924	75 180

Not 9 Fastighetsskatt

	2019	2018
Fastighetsskatt	8 033	7 512
	8 033	7 512

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.

	2019	2018
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	156	146
Skatterådgivning	20	38
	176	184

Not 11 Leasingavtal, leasingtagaren

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal uppgår till 317 tkr (373 tkr). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2019	2018
Inom ett år	228	257
Senare än ett år men inom fem år	349	603
Senare än fem år	0	0
	577	860

Not 12 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

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

	2019	2018
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	8,61 %	11,05 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Utdelning på insatskapital HBV	2	0
Ränteintäkter hyresskulder	243	252
	245	252

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader fastighetslån	16 837	15 927
Kommunal borgen	4 278	3 678
	21 115	19 605

Not 15 Bokslutsdispositioner

	2019	2018
Avsättning till periodiseringsfond	- 6 500	- 3 000
Lämnade koncernbidrag	- 15 000	- 15 000
Förändring av överavskrivningar	- 500	- 1 200
Återföring av periodiseringsfond	3 900	3 077
	- 18 100	- 16 123

Not 16 Aktuell och uppskjuten skatt

	2019	2018
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	- 4 387	- 2 756
Justering avseende tidigare år	861	- 243
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	187	132
Totalt redovisad skatt	- 3 339	- 2 867

Avstämning av effektiv skatt

		2019		2018
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		15 052		13 304
Skatt enl. aktuell skattesats	21,40	- 3 221	22,00	- 2 927
Ej avdragsgilla kostnader		- 79		- 66
Effekt av ändrad skattesats på uppskjuten skatt		14		146
Skatteeffekt ränta periodiseringsfond		- 53		- 21
Redovisad effektiv skatt	22,18	- 3 339	21,55	- 2 867

Not 17 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2019			
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Andra outnyttjade skatteavdrag	1 203		1 203
Skattepliktiga temporära skillnader avser avskrivning på byggnader		- 3 164	- 3 164
	1 203	- 3 164	- 1 961
2018			
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Andra outnyttjade skatteavdrag	503		503
Skattepliktiga temporära skillnader avser avskrivning på byggnader		- 2 652	- 2 652
	503	- 2 652	- 2 149
Förändring av uppskjuten skatt			Belopp årets utgång
	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	
	Andra outnyttjade skatteavdrag	700	1 203
	Skattepliktiga temporära skillnader avser avskrivning på byggnader	- 513	- 3 164
	- 2 149	188	- 1 961

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 1 300 mkr (1 000 mkr).

	2019-12-31	2018-12-31
Fastigheternas marknadsvärde	3 250 000	2 900 000
	3 250 000	2 900 000

Not 19 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 728 670	2 583 091
Inköp	14 918	30 203
Försäljningar/ utrangeringar	- 4 098	- 12 631
Omklassificeringar	116 617	153 732
Erhållna statliga stöd	- 19 762	- 25 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 836 346	2 728 670
Ingående avskrivningar	- 762 564	- 719 566
Försäljningar/ utrangeringar	2 469	6 344
Årets avskrivningar	- 51 197	- 49 342
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 811 292	- 762 564
Ingående nedskrivningar	- 69 549	- 69 549
Utgående ackumulerade nedskrivningar	- 69 549	- 69 549
Utgående redovisat värde	1 955 505	1 896 557
Ackumulerat investeringsbidrag	66 006	46 245
Taxeringsvärden byggnader	2 481 885	1 921 507
Taxeringsvärden mark	1 133 631	753 051
	3 615 516	2 674 558
Bokfört värde byggnader	1 675 049	1 630 883
Bokfört värde mark	280 456	265 674
	1 955 505	1 896 557

Erhållna statliga stöd avser investeringsbidrag för nyproduktion av hyresrätter samt stöd för installation av solcellsanläggningar.

Not 20 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 492	10 791
Inköp	623	2 701
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 115	13 492
Ingående avskrivningar	- 8 796	- 8 434
Årets avskrivningar	- 597	- 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 9 393	- 8 796
Utgående redovisat värde	4 722	4 696

Not 21 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 060	11 652
Inköp	826	1 608
Försäljningar	- 767	- 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 118	13 060
Ingående avskrivningar	- 9 200	- 8 391
Försäljningar	767	200
Årets avskrivningar	- 1 125	- 1 009
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 9 558	- 9 200
Utgående redovisat värde	3 560	3 859

Not 22 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående nedlagda kostnader	93 058	76 693
Under året nedlagda kostnader	426 404	170 097
Under året genomförda omfördelningar till färdigställd fastighet	- 116 617	- 153 732
	402 845	93 058

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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	194	184
Inköp	0	10
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194	194
Utgående redovisat värde	194	194

Not 24 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 810	2 403
Tillkommande fordringar	727	0
Avgående fordringar	- 688	- 593
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 849	1 810
Utgående redovisat värde	1 849	1 810

Not 25 Övriga kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 559	1 465
Övriga kortfristiga fordringar	1 134	1 359
Fordran Boverket gällande investeringsstöd	19 444	0
	22 137	2 824

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Företbetalda försäkringspremier	479	404
Företbetalda kostnader	5 264	2 669
	5 743	3 073

Not 27 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A- aktier	100	100

Not 28 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	0	2
Tillgodohavanden på koncernkonto	0	70 791
	0	70 793

Not 29 Disposition av vinst

Förslag till vinstdisposition Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	2019-12-31	
balanserad vinst	245 007	
erhållna aktieägartillskott	11 790	
årets vinst	11 713	
	268 510	
disponeras så att till aktieägarna utdelas i ny räkning överföres	103	
	268 407	
	268 510	

Not 30 Obeskattade reserver

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	3 000	2 500
Periodiseringsfond beskattningsår 2013	0	3900
Periodiseringsfond beskattningsår 2014	6 900	6900
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	3 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2019	6 500	0
	31 527	28 427
Uppskjuten skatt avseen- de obeskattade reserver	6 936	6 254
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	28	21

Not 31 Övriga avsättningar

	2019-12-31	2018-12-31
Återställningsutgift avseende mark	5 200	1 800
	5 200	1 800

Not 32 Långfristiga skulder

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.

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år men förväntas förnyas		
Kommuninvest	331 500	250 000
	331 500	250 000
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Kommuninvest	844 513	861 500
	844 513	861 500
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Kommuninvest	500 000	314 513
	500 000	314 513

Not 33 Checkräkningskredit

Checkräkningskrediten utgör del av kommunens koncernvalutakonto.

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljat belopp på check- räkningskredit uppgår till	150 000	500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	20 258	0

Kalmarhem har en tillfällig checkräkningskredit på 50 mkr, vilken ingår i beviljat belopp ovan.

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	2 510	2 332
Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	2 679	2 225
Upplupna pensionskostnader	1 092	1 070
Förutbetalda hyror	29 809	22 601
Övriga poster	35 515	17 068
	71 605	45 296

Not 35 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar	52 919	50 713
Förlust vid utrangering	1 629	6 287
Förändring avsättningar	3 400	1 800
	57 948	58 800

Kalmar den 12 mars 2020

Roger Holmberg
Ordförande

Per-Olof Jonsson
Vice ordförande

Pernilla Andersson
Ledamot

Jens Körge
Ledamot

Lillemor Marcus Jonsson
Ledamot

Lennart Lindstedt
Ledamot

Inger Henriksson
Ledamot

Per Stephani
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2020

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 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 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 Tryckt version av årsredovisning men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

• drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa upp-

märksamheten 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 eventuella 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 2019-01-01 – 2019-12-31 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 ekono-

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

Revisorns ansvar

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 13 mars 2020
Deloitte AB

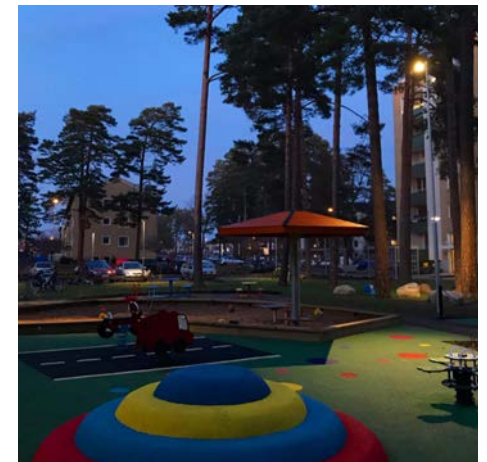
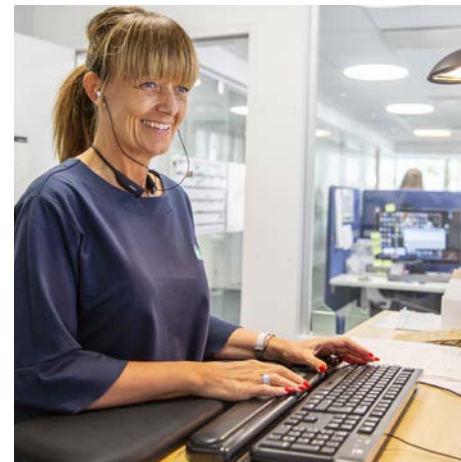
Joachim Nilsson
Auktoriserad revisor

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
Däliden 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
Karlsunda-Fagerhult 2:71-76	2019	6	–	438	–	438
Kastanjen 6	1969	25	7	1 801	114	1 915
Koljan 1, 3, 16	1955	19	1	1 141	50	1 191
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

FASTIGHETER	VÄRDEÅR	ANTAL LGH	ANTAL LOKALER	LGH YTA	LOKAL YTA	TOTAL YTA
Kråkan 8	1979	15	1	1 215	76	1 291
Kungsfågeln 12	1988	63	8	3 877	587	4 464
Kungsljuset 3	1991	31	–	1 344	–	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
Månstenen 5	2019	78	–	2 459	–	2 495
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		5 034	546	284 732	28 496	313 228

Året i sociala medier





Kalmarhem