

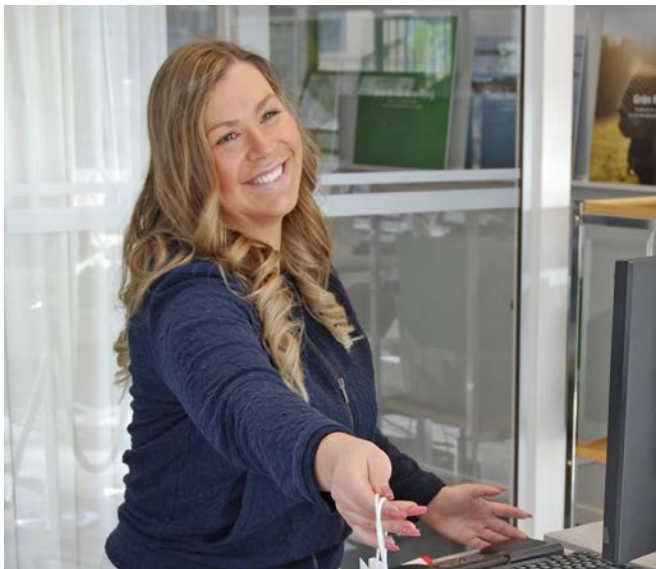
Årsredovisning 2020



70-årsjubileum!



Kalmarhem



KONTAKT

Telefon	0480 - 44 75 00
Adress	Box 305 391 23 Kalmar
Fastighetskontor	Arrheniusgatan 2, Kalmar
Besöksadress	Larmtorget 3, Kalmar
E-post	kundservice@kalmarhem.se
Hemsida	kalmarhem.se



facebook.com/kalmarhem



kalmarhemab



kalmarhem ab

Innehåll

Verksamhetsberättelse

En resa genom tiden	4
VD har ordet	6
Om Kalmarhem	8
Affärsidé, bolagsmål & ägardirektiv	10
Ett växande attraktivt Kalmar	12
Nya hållbara bostäder för alla	14
Hög kvalitet i välfärden	16
Ett grönare Kalmar	20
Verksamhet & medarbetare	24
Styrelse & ledning	26
Ordning & reda i ekonomin	28

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse	33
Resultaträkning	37
Balansräkning	38
Kassaflödesanalys	40
Noter	41
Styrelsens underskrift	49
Revisionsberättelse	50
Fastighetsförteckning	52
Året som gått	54

En resa genom tiden...

30/5 1950

På flera håll bildades allmännyttiga bostadsbolag som organiserade sig i Sverige Allmännyttiga Bostadsföretag. Bolagen var skyldiga att bedriva verksamheten utan vinstintresse, vilket gjorde det möjligt att erbjuda bolagen statliga lån med låg ränta. Tanken var att stödet skulle komma de boende till del genom lägre hyror. Kalmar stads svar var att bilda Stiftelsen Kalmarhem. Ett beslut som togs på stadsfullmäktige den 30 maj 1950!



1965-69

Under 60-talet påbörjades det stora miljonprogrammet och det byggdes 5 800 bostäder i Kalmar kommun. Av dem stod Kalmarhem för 900.

1960

1950

1970

1965

Alabastern, som idag är Kalmarhems fastighetskontor, färdigställs.



1952-54

Bild: Kalmar läns museum

Kalmarhem bygger totalt 284 bostäder i Funkabo. Kvarteren Svärdet, Skölden, Brynjan och Riddaren blev till.

1977



Högskolans etablering i Kalmar banade väg för satsningar inom miljö- och naturvetenskap samt turism. Den snabba utvecklingen av högskolan ledde till att studentbostäder framöver skulle komma att bli ett av Kalmarhems affärsområden.

1980

1981



Under årtiondet var Smedby Kalmars stora utbyggnadsområde. Markbostadsområdet Smältardrängen byggdes 1981 med 56 bostäder med Peder Knutsson som arkitekt.

1992-96



Stiftelsen Kalmarhem blev aktiebolag och vår Bobutik, då kallat för "Bo Centrum" invigdes.

1990

1996

Första numret av vår dåvarande kundtidning "BoEkot" gavs ut.



2007

Underhållsåtgärder i kombination med höga räntenivåer leder till stora förluster. Kommande år präglas av ekonomiska sparåtgärder och byggstopp tills dess att bolagets belåningsgrad åter nått en acceptabel nivå.

2000

2002



Kalmarhem passerar 5 000 bostäder 50 år efter bildandet. Vi fick uppdraget att utveckla boendet på Varvsholmen och år 2002 var 61 bostäder färdigställda och redo för inflyttning på Varvsgatan. Det runda, höga "Läppstiftet" med keramikplattor gav arkitekt Bo Thunberg det svenska keramikpriset för utformningen.

2017



2020



Miljö- och hållbarhetsfrågor är en hjärtefråga för Kalmarhem och under 2020 blev vi fossilbränslefria i egna transporter.

2020

2018



Vår Kundbarometer införs i organisationen, ett otroligt viktigt verktyg i vår resa mot ett ökat förtroende hos kund. Genom verktyget skickas det dagligen ut enkäter till våra kunder.

VD har ordet

Att summera 2020 är både efterlängtat, svårt och nyttigt. När jag säger efterlängtat tänker jag på det faktum att vi har haft ett år som till väldigt hög grad har präglats av pandemin och att vi med hjälp av vaccinet förhoppningsvis snart ska kunna återgå till något som liknar det normala. Med svårt menar jag att det har varit ett år då mycket som var planerat inte har blivit av eller har fått genomföras på annat sätt. Vi har genomfört åtgärder i verksamheten för att följa Folkhälsomyndighetens rekommendationer och en stor del av vår vardag har bestått av att ta hand om oss själva och våra kunder utifrån ett perspektiv där hälsa har fått gå före service. Som vanligt tycker jag att det är nyttigt att reflektera över året som har varit för att dra lärdomar men också för att synliggöra alla bra saker som görs i organisationen för att närma oss vår vision om att bli VärLdsbäst i Kalmar. Sist, men absolut inte minst, har vi fått träna på att hantera en situation som ingen har varit med om tidigare eller som någon hade kunnat förutse.

Kunddialogen i fortsatt fokus

Att öka förtroendet hos kund har varit Kalmarhems prioriterade mål även under 2020. Målet är av största vikt för att Kalmarhem ska stå rustade inför framtidens utmaningar i en växande stad med mycket nyproduktion av bostäder, där en hög uthyrningsgrad självklart spelar en avgörande roll. Att skapa förtroende är en process som tar tid och som måste få ta tid. Förtroende skapas genom en mängd olika saker och däribland pålitlighet. Att "säga det du gör och att göra det du säger" är något Kalmarhem arbetat framgångsrikt med, vilket avspeglas i Kundbarometern som är vårt verktyg för att mäta våra kunders nöjdhet.

Ytterligare två nummer av Kalmarhems kundtidning "Hem till dig" har sett dagens ljus. En tidning vars syfte är att sprida information om vad Kalmarhem gör inom olika områden, men också att uppmana och uppmuntra våra kunder att göra åtgärder som ligger inom deras ansvarsområden, som till exempel att källsortera på rätt sätt.

Under året har Kalmarhems kundpanel haft premiär och vi hann med ett inledande möte innan pandemin kom in i bilden på allvar. Tanken var att panelen skulle träffas tre till fyra gånger under året och pandemin till trots lyckades vi ses två gånger för att prata övergripande frågeställningar utifrån ett kundperspektiv. Kundpanelen är något vi kommer fortsätta med framöver, vilket jag ser fram emot.

Nyproduktion

Kalmarhem har haft en fortsatt hög nybyggnadstakt med 251 färdigställda bostäder och 146 bostäder i produktion med inflyttning under 2022. Av de 251 färdigställda bostäderna har 52 blivit ungdomsbostäder, vilket är en ny boendekategori som Kalmarhem erbjuder ungdomar mellan 18 - 25 år. Ungdomsbostäderna är ett viktigt steg för att underlätta för ungdomar i Kalmar att ta sig in på en tuff bostadsmarknad.

Förvaltning för välmående fastigheter

Vårt befintliga bestånd som idag består av ca 5 200 bostäder kräver givetvis ett underhåll, vilket också kostar en hel del. För andra året i rad har vi haft möjlighet att underhålla fastigheterna för mer än 80 miljoner kronor. Förutom alla underhållsprojekt har det under året arbetats fram strategier för exempelvis badrum- och tvättstugerenovering där en mer långsiktighet krävs på grund av de kostsamma åtgärder som underhållet innebär.

Effektiv organisation

Kalmarhem har fortsatt arbeta med organisationen utifrån perspektivet effektivitet genom att fokusera på att göra rätt saker, i rätt tid och till rätt pris. Det har inneburit tillförande av nya kompetenser inom områden som vi inte tidigare har haft, men också ett antal nyrekryteringar av olika slag för att minska sårbarheten i organisationen.

Våra samarbetspartners är en otroligt viktig pusselbit i vårt arbete med att öka förtroendet hos kund eftersom de oftast träffar våra kunder mer än vad vi själva gör. Att ge dem rätt förutsättningar för en bra levererad kvalitet är något som Kalmarhem identifierat sedan tidigare och under året har detta arbete fortsatt med projektet "bli en bättre beställare". Det första steget i projektet är taget genom att en projektledare för upphandling och avtal har anställts.

Kulturen i en organisation är en viktig beståndsdel för att den ska fungera så effektivt som möjligt. Detta är något som Kalmarhem har arbetat med på olika sätt under året, vilket har utmynnat i ett avtal med Great Place To Work® som ska stötta oss i arbetet för att bli ett "Great Place To Work".

Att inte nämna digitalisering när vi pratar effektivisering vore konstigt. Inom hela verksamheten är det fokus på att hitta smarta hjälpmedel i vardagen och under året har arbetet med att kartlägga "kundresan" påbörjats, det vill säga hur våra möten med kund ser ut och hur vi kan göra för att förbättra dem.

”

*Om bättre är möjligt –
då är bra inte bra nog”*

Hållbarhet - på riktigt

Inom hållbarhetsområdet har vi varit riktigt modiga, om jag får säga det själv. Det har satts mål, mått och mätvärden som organisationen kan hållas ansvariga för och det har definierats vad de olika hållbarhetsområdena innebär för oss. Inom den ekologiska hållbarheten har en klimatberäkning av hela verksamheten genomförts och det har satts upp planer för att halvera Kalmarhems klimatpåverkan till 2030 samt för att nå nettonollutsläpp till 2045.

Vi har blivit fossilbränslefria i egna transporter och har börjat ställa krav utifrån miljöperspektiv på våra underleverantörer i upphandlingar och avtal. Trygghetsarbete är ytterligare ett område inom hållbarhet där vi under året har gjort stora framsteg. Vårt trygghetsarbete är en mycket viktig faktor för att öka vårt förtroende hos kund och därför har vi anställt en trygghetsvärd som har påbörjat arbetet med att kartlägga behovet av insatser samt utbildat delar av organisationen i proaktivt trygghetsarbete.

Vi fyller 70 år!

Under året var det tänkt att Kalmarhem skulle fira 70 år fyllda med pompa och ståt. Firandet ställdes inte in utan istället fick vi ställa om och fira på det sätt som gick med hänsyn till pandemin. Under perioden april till oktober genomförde vi ett jubileumslotteri där tio vinnare drogs varje månad och där vinsterna var allt från en hyresfri månad till presentkort på Handelsstaden Kalmar för att gynna det lokala näringslivet. Glädjande nog kunde 70 vinnare koras och vårt firande förlängs till 2021 där planen är att genomföra den grillturné som under året fick sättas på paus.

Framtida utmaningar

Vi ser ljus på framtiden även om vi självklart har utmaningar att ta oss an:

- vara lyhörda för bostadsmarknadens signaler vid nyproduktion
- att möta eller helst överträffa kundens förväntningar
- halvera Kalmarhems klimatpåverkan till 2030 och nå nettonollutsläpp till 2045
- fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare

Det är tack vare vår kompetenta och lojala personal som vi har möjlighet att för varje år ta oss närmre vår vision. Jag ser med stor tilltro fram emot ett ännu bättre och förhoppningsvis mer normalt 2021 tillsammans med personal och samarbetspartners.

Väl mött!



Per Stephani
Kalmar, mars 2021

Om Kalmarhem

Under året fyllde vi 70 år som bostadsbolag. I hela 70 år har vi utvecklat, förvaltat och förmedlat bostäder till invånare i Kalmar och till de som vill flytta till vår vackra stad. Idag är vi över 70 medarbetare som genom en hög servicenivå bidrar till trygga och trivsamma boendemiljöer för våra kunder. Tillsammans finns vi till för invånarna i Kalmar när de söker ny bostad, flyttar in, under tiden de bor hos oss och ibland väljer att flytta ifrån oss.

Vårt fastighetsbestånd består av ca 5 200 bostäder varav 1 100 studentbostäder och 29 000 kvm lokaler i 21 olika stadsdelar, vilket gör oss till den största hyresvärd i Kalmar kommun. Vi finns i kvartersområden som sträcker sig från trivsamma Lindsdal i norr till lantliga Påryd i söder, från barnvänliga Smedby i väst till kustnära Varvsholmen i öst. Vi erbjuder bostäder för livets olika skeden och i våra områden har vi allt från nyproducerade höghus till markbostäder med egen täppa och k-märkta hus från 1700-talet.

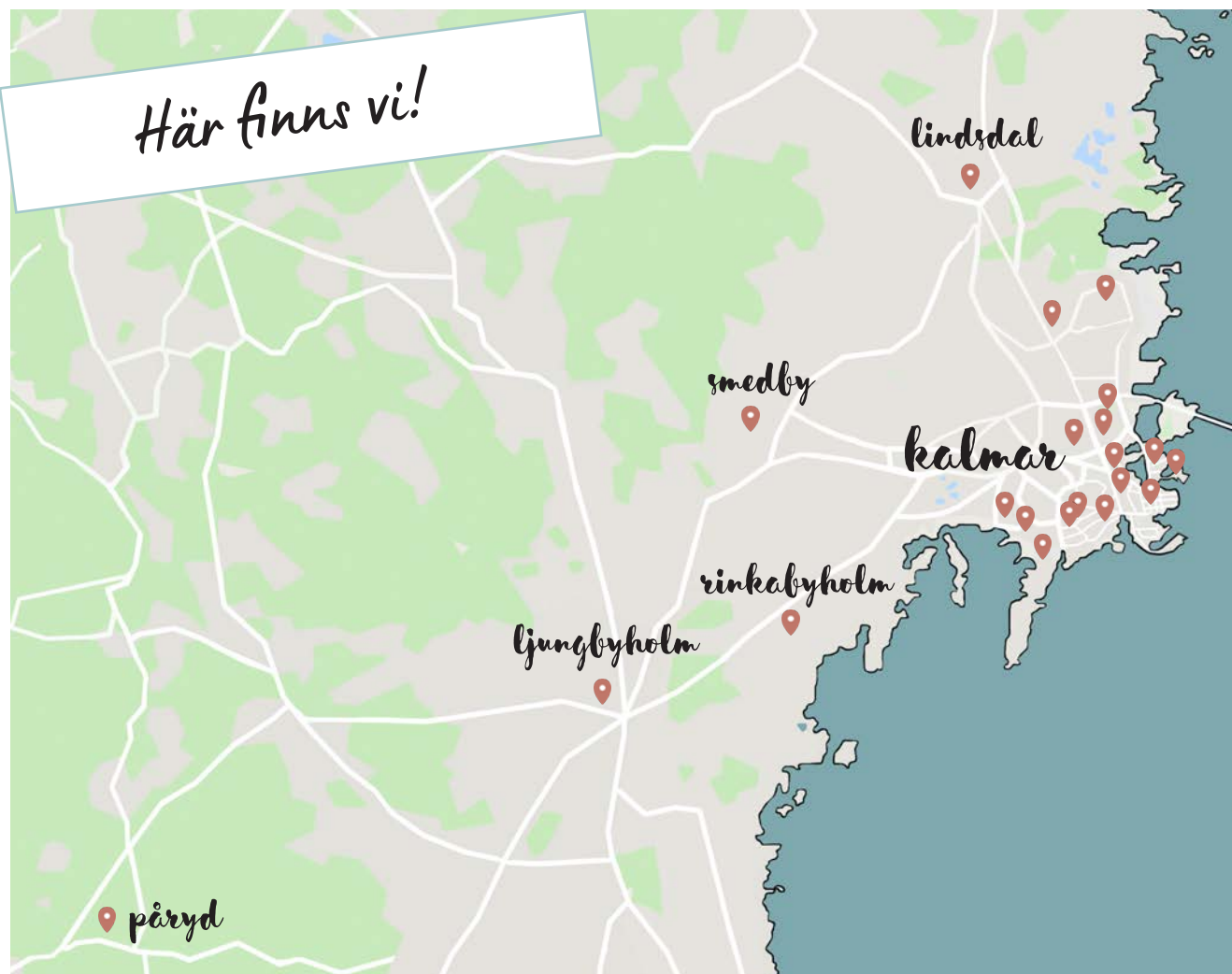
Vår vision

Vår vision är att bli Världsbäst i Kalmar. Vår verksamhet och våra kunders livsmiljö ska vara hållbar, byggas med nytänkande och ge stolthet. Tillsammans skapar vi hem för alla!

Tillsammans

Tillsammans är ett viktigt ord för oss på Kalmarhem. Genom att agera på en lokal marknad vill vi bli bäst på att göra världen lite bättre. Vi är värddar för solparker som ger världen förnybar el och investerar i solfångare som producerar varmvatten till våra fastigheter. Vi är värddar för företag som söker sig till Kalmar för att utvecklas och växa här. Tillsammans med Linnéuniversitetet är vi värddar för studenter som kommer hit från olika delar av landet och som behöver någonstans att bo under tiden de studerar. Vi hjälper människor som flytt från världens alla oroliga hörn till en bostad där de kan känna sig trygga.

Här finns vi!



Året i siffror



5 253
bostäder



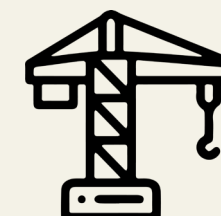
varav 1 096
studentbostäder

99

procent
uthyrda bostäder



antal
nöjda kunder



251 nyproducerade
bostäder



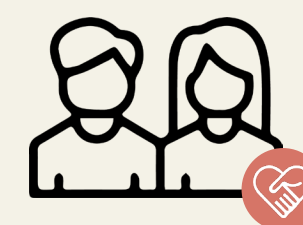
29 204
kvm lokaler



77
fastigheter

52

antal
bostäder för unga



70
medarbetare

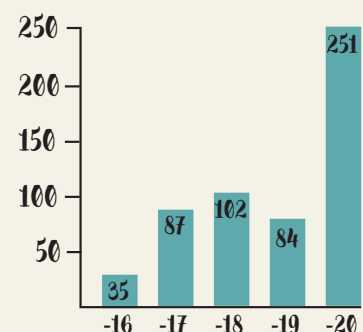
Affärsidé, bolagsmål & ägardirektiv

Kalmarhems affärsidé är att skapa hem för alla. Vi ska erbjuda ett brett utbud av hyresrätter för livets olika skeden för att alla som vill ha sin livsmiljö i Kalmar ska ges möjlighet till det. För att lyckas med det arbetar vi aktivt med att förvalta och utveckla befintliga bostäder och att skapa nya hem. Vi följer samhällsutvecklingen för att kunna planera för våra fastigheters och kunders behov nu och i framtiden.

Ett av våra viktiga uppdrag är att leverera i snitt 75 nya bostäder per år. Ett uppdrag som kräver en stabil ekonomi, engagerade medarbetare och tillgång till byggbar mark. Ytterligare ett viktigt uppdrag är att skapa möjligheten att ge personer med särskilda behov en bra bostad. Samtidigt som vi ska nå de resultat som definieras av ägaren ska bolaget vara en bra arbetsgivare där medarbetare trivs och utvecklas.



Vårt uppdrag är att bidra med i snitt 75 nya bostäder per år.



Bolagsmål

Vårt övergripande bolagsmål är att öka förtroendet hos kund. Ett mål som bryts ned i olika fokusområden där vi arbetar med aktiviteter kopplat till mått för att kunna läsa av om vi är på rätt väg.

För att vi ska lyckas nå ett ökat förtroende behöver vi vara öppna, bjuda in till dialog och ge möjligheten att påverka. Ett sätt för oss att göra det är genom vår kundundersökning som vi kallar för Kundbarometern, där vi också har möjlighet att mäta våra kunders nöjdhet. Genom Kundbarometern skickas dagligen enkäter till slumpmässigt utvalda kunder i våra olika bostadsområden. Enkäten består dels av ett antal fördefinierade frågor men även möjligheten att återkoppla i fritext. Resultatet och kommentarerna vi får in hjälper oss att identifiera våra förbättringspunkter och det ger oss ett kvitto på vad våra kunder tycker att vi gör bra. Utifrån den input vi får in ges en indikation om att vi fokuserar på rätt saker och vi har också möjlighet att återkoppla till våra kunder. Vårt mål och det vi mäter är mycket nöjda kunder, vilket innebär att man ger oss betyg fem av fem. Under året har vi ökat med 2 procent från 23 till 25 procent mycket nöjda kunder och vår målsättning är att ha 30 procent. För att nå dit är det även intressant att kolla på förflyttningen av nöjda kunder (de som ger oss betyg fyra av fem) och där kan vi se en ökning med fyra procent under året.

Två områden som utmärker sig och där våra kunder är särskilt nöjda är information och tillgänglighet. Att det upplevs som enkelt att komma i kontakt med oss är ett glädjande betyg då vi under året har arbetat med att förbättra vår information och kommunikation. Vi har bland annat infört ett nytt system för digitala nyhetsbrev som skickas ut varannan månad, infört nya rutiner där vi återkopplar till kund inom 24h efter felanmälan, implementerat en chattfunktion på kalmarhem.se och utökat våra öppettider i Bobutiken.

Siffror ur Kundbarometern

Frågor med bäst förflyttning under året.

INFORMATION

Hyresvärden informerar 31 % (+6 %)

PERSONAL

Enkelt att komma i kontakt med kundservice 41 % (+5 %)

PERSONAL

Enkelt att komma i kontakt med reparatör 46 % (+7 %)



Ur ägardirektivet

Kalmarhem ska erbjuda människor som bor i eller vill flytta till Kalmar "den goda bostaden", vilket innebär att ge människor, oavsett inkomst, bostadsort och social situation, likvärdiga möjligheter att leva i bostäder i bra miljöer och till rimliga kostnader. Bolaget har ett speciellt ansvar för att ordna bostäder till studerande, ungdomar och andra grupper med särskilda behov.

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens likställighetsprincip främja bostadsförsörjningen i Kalmar kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande samt att aktivt arbeta för att utveckla och stärka deras inflytandet i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Kalmarhem ska garantera hyresrätten och utifrån bruksvärdesprincipen främja

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

Bolaget ska arbeta aktivt och ligga i framkant i de ekologiska- och sociala hållbarhetsfrågorna. Bolaget ska vara den centrala aktören i kommunens bostadspolitik och utveckling. Bolaget ska vid specifika behov där det bedöms rimligt bygga verksamhetslokaler för kommunen på uppdrag av kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller Kalmar Kommunbolag AB. Bolaget ska fortlöpande se över sitt fastighetsbestånd för att på bästa sätt kunna utföra de uppdrag som åligger bolaget.

Vi ska möta våra kunder, deras behov och därmed skapa förtroende!

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 i staden känner du närheten till havet. Här 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 och här finns såväl små lokala som stora multinationella företag.

Kalmar har under flera år haft en positiv inflyttnings-trend och attraherat många nya invånare. Under 2020 hade kommunen en folkökning på 862 personer enligt statistik ifrån SCB vilket innebär att antalet invånare i Kalmar kommun har passerat 70 000 (70 329) invånare. En glädjande trend med tanke på stadens vision om att uppnå 75 000 invånare år 2025. Kalmar kommun har stora planer för stadsplaneringen och i de planerna har vi en viktig roll, inte minst med vårt mål om att bidra med i snitt 75 nya bostäder per år för att möta marknadens efterfrågan.

Under året var drygt 13 000 personer registrerade som sökande på kalmarhem.se. Som sökande får man en köpoäng per dag och det är utifrån dessa köpoäng som bostäder och andra hyresobjekt erbjuds. Antalet poäng som krävs för att bli erbjuden en bostad varierar från område till område. På varje specifik bostad som publiceras för uthyrning går det att följa högsta antalet köpoäng samt antalet sökande. Denna information är till stor hjälp för sökande som får en uppfattning om hur många poäng som krävs för den typen av bostad de är intresserade av.

Kalmar - en universitetsstad!

Det nya universitetet på Universitetskajen stod klart under året och alla fakulteter kunde flytta in och samlas på ett och samma ställe. Studenter, lärare, forskare och andra medarbetare kan mötas över fakultetsgränserna samtidigt som universitetet blir mer stadsintegrerat än vad det tidigare har varit. Det centrala läget gör även att samarbetet med näringslivet i stan blir mycket lättare.



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 som 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. Glädjande nog uppfyllde vi även detta året bostadsgarantin för nyantagna studenter och när den avslutades i september hade vi totalt 330 skrivna studentbostadskontrakt!



Samarbete med lokala idrottsföreningar

Genom samarbeten stödjer Kalmarhem föreningar och organisationer i Kalmar. Det är också ett sätt för oss att komma närmre våra kunder genom att erbjuda dem något i våra avtal. Alla samarbeten med lokala idrottsföreningar ska kunna kopplas till våra värdeord och innehålla en motprestation. Det är också viktigt att vi delar varandras värderingar när det gäller etik, moral och miljö. Under året har Kalmarhem haft avtal med IFK Kalmar, FBC Kalmarsund Högby IF 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.



I oktober sprang vi Skälbyloppet som arrangerades av Högby IF.

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 24 personer eller familjer fick bostad och gjorde valet att flytta till Kalmar för att leva, bo och arbeta.



Therese, lokalansvarig på Kalmarhem.

Lokaler och näringsliv

Lokaler är något som alltid har funnits i vårt fastighetsbestånd och i samband med att en lokalansvarig anställts har lokaluthyrningen lyfts till en högre nivå. Vi vill att det ska vara lätt för localsökande att hitta rätt lokal för sin verksamhet. Genom att arbeta mer aktivt med att erbjuda företag och verksamheter lokaler i Kalmar så bidrar vi samtidigt till en mer levande och trygg stad.

#Mittresvalräknas - för ett hållbart Kalmar!

Vi har gått med som partners i appen Betterpoints som är en del i samverkansprojektet "Hållbara resval" mellan Kalmar kommun och Linnéuniversitetet. Appen är ett verktyg som genom erbjudanden ska motivera fler att välja cykel, gång, buss eller tåg framför fossilbränsleddrivna fordon. För varje hållbart resval får användaren poäng som kan växlas in till olika produkter eller tjänster. Målet med projektet är att öka andelen hållbara resor till och från Kalmar stadskärna. På lång sikt bidrar projektet till Kalmar kommuns målsättning om ett fossilbränslefritt 2030.

Nya hållbara bostäder för alla

Vi vill erbjuda invånarna i Kalmar förutsättningar att leva i nya bostäder till rimliga kostnader, i en stimulerande och trygg miljö. I alla våra projekt har vi ett stort fokus på att bygga med en hållbar kvalitet och att uppfylla de höga energikrav som ställs. För att säkerställa det hållbara boendet är vi aktiva i detaljplanearbetet från tidigt skede och använder oss av samma byggteknik i flera projekt. Genom att ingå i partneringsavtal 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.

Nyproduktion

I vår nyproduktion har vi visat att vi med rätt strategi, planering och engagemang fortsätter uppfylla vårt krav på nya bostäder enligt ägardirektivet. Under året har vi avslutat projekten Månstenen, Kungsljuset, Blickfånget och Karlslunda-Fagerhult vilket är fleråriga projekt som tillsammans levererar 437 nya hem till invånare i Kalmar. Ett arbete som vi på Kalmarhem har gjort tillsammans och som vi är riktigt stolta över! Men vi nöjer oss inte med det utan har även startat upp byggnationen av Tumlaren och Hemvärnet som tillsammans kommer leverera ca 146 bostäder under 2022. Utöver det befinner vi oss i projekteringsfasen för kvarteret Visiret som planeras i ett av våra befintliga områden i Funkabo. En ny detaljplan har fastställts vilket möjliggör för ett helt nytt kvarter med ca 150 bostäder med ett till fyra rum och kök. Projektet befinner sig i ett tidigt skede och det är svårt att säga när det kommer att stå klart, men med en möjlig byggstart 2022 innebär det att kvarteret skulle kunna vara färdigt 2025.



Skiss över kvarteret Visiret, Funkabo.

Ett inledande arbete har påbörjats med att flytta befintliga parkeringsplatser för att frigöra yta för de nya byggnaderna och i samband med det skapar vi ca 130 nya parkeringsplatser.

Hållbara bostäder

Året har varit intensivt på många sätt, samtidigt som det har varit ett av de viktigaste åren för vårt mål "välmående fastigheter". Ett mål som kommer få stor betydelse i framtiden om vi ser till våra kunders och vår planets framtida behov. Underhållsbehovet i våra fastigheter är något vi kommer behöva lägga stort fokus på nu och framöver. För att komma i kapp vårt underhållsbehov har vi under året satt tydliga mål och planer som ska hjälpa oss vidare i arbetet. Ett omfattande arbete har utförts där underhållsstrategin är satt för badrum, tvättstugor, säkerhet samt styr och injusteringar. Detta är områden som är otroligt viktiga för att få välmående fastigheter och förhoppningsvis även nöjdare kunder.

Energi- och vattenförbrukning

Två mål som är förutsättningar om vi ska ha rätt klimatprestanda på våra fastigheter är energi- och vattenförbrukning. Med hjälp av vår starka kompetens inom bolaget har vi genomfört stora insatser i förbättringsarbeten för våra fastigheters klimatskal. Under året har vi exempelvis bytt 2 000 fönster och genomfört tilläggsisoleringar samt injusteringar. Detta i kombination med stora insatser i el, ventilation, undercentraler samt investeringar i solceller visar att energiförbrukningen har minskat med sju procent jämfört med 2019, vilket är otroligt glädjande.

2000

Totalt har 2 000 fönster bytts ut!



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.

Pågående



Tumlaren

Intill Gröndalsvägen, med närhet till Lindö och Ängö, skapar vi 86 nya bostäder i ett partneringsprojekt. Här kommer vi att erbjuda bostäder med ett till fyra rum och kök där majoriteten har balkong. Tumlaren byggs i ett attraktivt och centralt läge med cykelavstånd in till stadskärnan och med vackra naturomgivningar i närområdet.

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

Färdigställt



Blickfånget

På Karlssons äng med sitt attraktiva läge ca fyra km från centrumkärnan har vi uppfört två energieffektiva hus med solceller på taket. I kvarteret erbjuder vi 64 nyproducerade bostäder med ett till fyra rum och kök i ett populärt och barnvänligt område. Här bor man med närhet till vackra naturomgivningar, skola och med goda kommunikationsmöjligheter.

Adress	Alice Babs gata 1A-B, 3A-B
Antal bostäder	64
Storlek	1-4 rum och kök
Byggstart	Höst 2018
Inflyttning	Augusti 2020

Pågående



Hemvärnet

På Karlssons äng i norra Kalmar bygger vi ett omsorgsboende med 60 nya bostäder. Huset och bostäderna kommer att hyras ut i sin helhet till omsorgs- förvaltningen, Kalmar kommun. De boende kommer erbjudas gemensamma ytor som vinterträdgård, aktivitetsrum, gemensamhetskök, tv-rum etc. för att möjliggöra en trevlig samvaro.

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

Färdigställt



Kungsljuset

I ett av Kalmars populäraste områden har vi skapat ett nytt kvarter som byggts i flera etapper. Här erbjuder vi totalt 158 nyproducerade bostäder med ett till fyra rum och kök i ett attraktivt läge med närhet till populära Stensö. Utöver den fantastiska naturupplevelsen närområdet erbjuder finns det även skola och allmänna kommunikationer alldeles intill.

Adress	Lasarettsvägen 21
Antal bostäder	56
Storlek	2-4 rum och kök
Byggstart	Höst 2018
Inflyttning	Augusti 2020

Hög kvalitet i välfärden

Vi skapar vi hem för alla, hem som ska finnas kvar en lång tid framöver. Vårt uppdrag är att erbjuda invånare i Kalmar boende i trygga miljöer, samtidigt som vi tillsammans ska utgöra en så liten belastning på miljön som möjligt. Som bostadsbolag har vi ett stort ansvar för att på bästa sätt bidra till lokalsamhället och verka för ett tryggt Kalmar, och vi har därför ett stort fokus på social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet i hela vår verksamhet.

En bostad kan få livet att vända

Ett hem är bland det viktigaste som finns i livet. Vi erbjuder alla, oavsett inkomst, bostadsort och social situation, likvärdiga möjligheter att leva i bra bostäder i trygga miljöer till rimliga kostnader. Våra bostäder förmedlas genom ett transparent och rättvist system där den som har högst antal köpoäng av samtliga sökanden på en ledig bostad erbjuds kontrakt. Kösystemet baseras på poäng där man som sökande får en (1) poäng per dag efter registrering.

Av olika skäl som kan vara ekonomiska och/eller sociala är det inte alla som kan ordna en bostad på egen hand. En bostad kan få livet att vända och i vårt uppdrag har vi ett speciellt ansvar för att ordna bostäder till grupper med särskilda behov. Vi har ett nära samarbete med Kalmar kommuns förvaltningar för att ordna bostäder till utsatta grupper i samhället och dessa bostäder är utspridda i våra bostadsområden. Vi har också ett särskilt ansvar för att erbjuda bostäder till studerande och ungdomar. Under året lanserades våra första ungdomsbostäder där ungdomar mellan 18-25 år får "förtur" till en bostad. Nästintill alla ungdomsbostäder blev uthyrda bara dagar efter publicering vilket visade att de var eftertraktade på marknaden.

Kalmarhem har ett ansvar för att minimera oriktiga hyresförhållanden som exempelvis olovlig andrahandsuthyrning. I föl skärptes lagen för att motverka problematiken med oriktiga hyresförhållanden som i kombination med bostadsbrist bidrar till en skev bostadsmarknad, men också otrygghet för både andrahandshyresgästen och grannar.

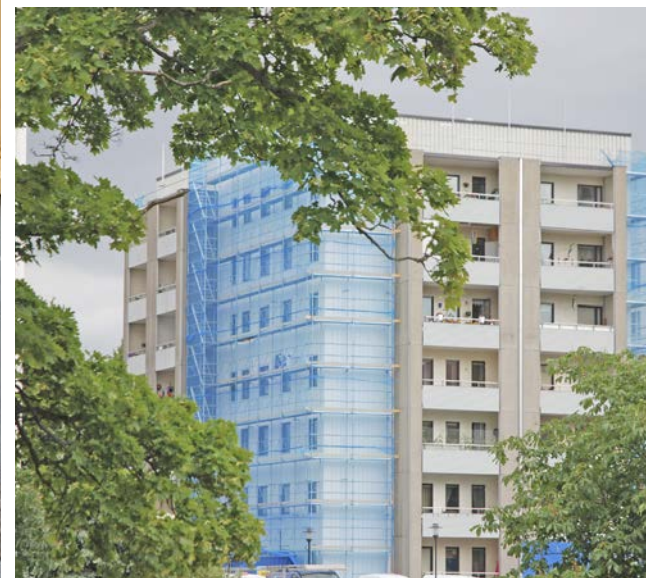
Under året har vi utvecklat vårt arbete med kravhantering och sena betalare. Genom att vi i ett tidigt skede fångar upp de som av olika anledningar visar svårighet att betala sin hyra kan vi hjälpa dem att inte försätta sig i en ekonomisk situation som förvärras och som sedan blir svår att reda ut. Under 2020 halverade vi antalet ärenden till inkasso jämfört med 2019, och då under pågående pandemi, vilket är otro-



ligt glädjande. Vi har även initierat projektet "bättre beställare", vilket innebär att vi ska beställa rätt saker till rätt pris och på rätt sätt vilket kräver ett väl genomfört förarbete och goda förhandlingar. I projektet ingår också att bli bättre på att följa upp interna och externa leverantörer för att säkerställa att vi får det vi har beställt vid rätt tidpunkt.

Det hållbara boendet

Underhåll är en viktig del i en modern fastighetsförvaltning där fokus på det hållbara boendet är en själv-



klarhet. För att säkerställa att Kalmarhems bostäder håller den kvalitet som krävs för att benämnas "den goda bostaden" har bolagets fastigheter fortlöpande underhållits under året. Den underhållsplan som arbetas efter är ett resultat av en såväl bred som djup bolagsövergripande kunskap, kontinuerliga mätningar som berättar "hur fastigheten mår" och analyser av hur olika faktorer påverkar varandra. Vi bygger mycket nytt, men att underhålla våra befintliga fastigheter är otroligt viktigt för oss. Totalt genomfördes 120 större planerade projekt däribland en ombygg-

nation av en tidigare brandhärjad vind och som nu blivit fyra nyproducerade vindslägenheter i ett centralt läge. Ett stort antal mindre åtgärder i enskilda lägenheter som ommålning, golvbyte och ytskiktsrening i kök har löpande genomförts.

Det omfattande renoveringsprojekt som påbörjades under 2018 i kvarteret Konvaljen har under året slutförts. Projektet innebär att totalt 204 lägenheter har stamrenoverats och i samband med det har standardhöjande åtgärder genomförts.

Trygghet

Trygghet är en central fråga för oss och något som vi jobbar med på många olika sätt. Trygghet kan handla om allt från att veta vem grannen är, att kvarteret är bra belyst till att veta vem man ska vända sig till om man känner sig otrygg. Vi vill skapa trygga, attraktiva och välmående stadsdelar och att våra kunder känner sig trygga i sin boendemiljö är otroligt viktigt för att de ska må bra och trivas. Detta gäller såväl invändigt som utemiljö och gemensamma utrymmen.

Att vi nu har en trygghetsvärd i organisationen ger oss helt nya möjligheter att arbeta mer proaktivt i vårt trygghetsarbete. Genom närvaro på strategiska platser i våra bostadsområden är trygghetsvärdens uppgift att öka den upplevda tryggheten, förebygga oönskade händelser, minska brottslighet och att vara synlig i våra kvarter. En god kontakt med de boende är särskilt viktig i yrket som trygghetsvärd. Det handlar om att skapa ett förtroende och att våra kunder ser att vi agerar om problem uppstår. Vi har i flera kvarter haft stort fokus på att stärka våra skalskydd och att förbättra belysningen i ett trygghetsskapande syfte. En stor mängd sociala samverkansinsatser har genomförts i ett samarbete med kommunen, nå-

got som vi kommer arbeta allt mer med och då med särskild koncentration till EST (effektiv – samordning – trygghet) som är ett forum mellan polis, kommun, räddningstjänst, sociala myndigheter och skolan. Framöver kommer vi även att genomföra investeringar för att öka graden av elektroniskt låsta dörrar dygnet runt i syfte att minska risken för att obehöriga får tillträde till våra fastigheter.

Trygga och jämställda utemiljöer – för alla!

Under 2018–2020 genomfördes ett omfattande projekt för att förbättra utemiljön i fyra av våra bostadsområden. Projekten är en stor investering som delfinansierats med bidrag från Boverket på 33,6 miljoner kronor för stöd till utvecklingen av utemiljöer.

De boende i kvarteren bjöds tidigt in till dialog för att vi skulle få ta del av deras idéer och önskemål kring framtagna skisser. I projektet låg ett stort fokus på att åtgärderna skulle leda till en ökad trivsel, trygghet samt jämställdhet, och att höra vad de boende önskade för att uppnå detta var därför otroligt viktigt. Projektet färdigställdes under året enligt plan. Resultatet blev lyckat och i vår Kundbarometer kan vi se att våra kunder tycker detsamma!



”

”Om den bosociala samvaron ökar och området känns inbjudande så ökar även tryggheten.

Känner vi dessutom varandra så känner vi troligtvis också för varandra”

– Jonas, trygghetsvärd

Ett grönare Kalmar

Kalmars attraktionskraft bygger på att vi utvecklar en miljö där både människor och natur mår bra. Som bostadsbolag har vi en stor inverkan på vår närmiljö, men också på hur våra kunder kan bidra till ett mer hållbart samhälle.

Ungefär 30 procent av de som bor i hyresrätt i Kalmar bor i våra fastigheter, men det är många fler än så som påverkas av våra beslut. Miljö och hållbarhet är en fråga för alla och på Kalmarhem arbetar vi aktivt för att underlätta för våra kunder att leva så klimatsmart som möjligt. För att lyckas måste vi skapa ett engagemang för hållbarhetsfrågor och inspirera till att leva mer klimatsmart.

Solceller och solfångare

Stora satsningar har genomförts på solceller och totalt har sju nya solcellsanläggningar installerats vilket innebär att vi nu har 13 solcellsanläggningar på egna tak. Sedan tidigare har vi även fyra solfångaranläggningar som producerar varmvatten istället för el till fastigheten. Under året har våra solceller på egna tak producerat 143 488 kWh el som förser våra fastighe-

ter med lokalt producerad och 100 procent förnybar energi. Våra solfångare har producerat 120 992 kWh värme vilket totalt ger ca 2,2 miljoner liter varmvatten per år.

Delägare i vind- och solel

Kalmarhem är delägare i Rockneby Vind, Nöbble solpark och Törneby solpark. Våra andelar i anläggningarna uppgår till totalt 125 kW solkraft och 187 kW vindkraft och med våra anläggningar bidrar vi till att förstärka Sveriges och Kalmars elproduktion med lokal och förnybar el. Elen kan dels köpas av Kalmarhems boende men även andra intressenter som då kan förse sitt hem med en helt förnybar och klimatneutral el.

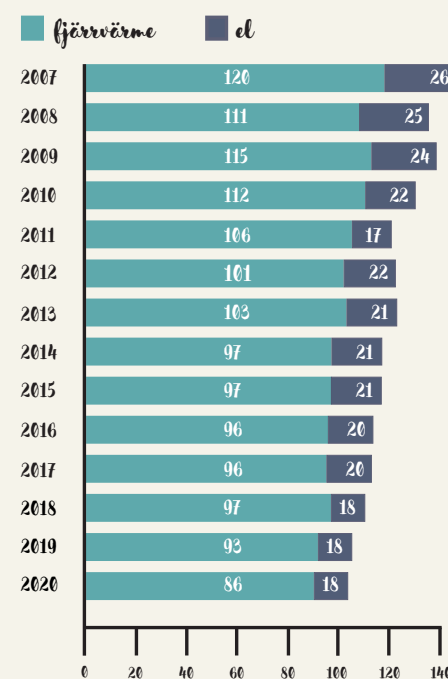
Energieffektivisering

Energieffektivisering är något vi arbetar aktivt med och så även under året. Vi har lyckats minska energianvändningen med hela 7 procent jämfört med 2019, vilket vi har uppnått bland annat genom byte till energieffektiva fönster med lågt u-värde, isolering av vindar, installation av solceller och justering av vär-

mepumpar som gör att de blir mer effektiva. Utöver det har vi även driftoptimerat våra fastigheter genom installation av utrustning som reglerar och optimerar värme och varmvatten.

Energianvändning, kWh/kvm A-temp

2007 - 2020



Arbetet med vår energianvändning är en del av allmännyttans Klimatinitiativ där Kalmarhem liksom flera andra bostadsbolag har anslutit sig och ska sänka sin energianvändning med 30 procent fram till och med 2030. Vi når nästan detta mål redan 2020 då vi under perioden från 2007 till nu har nått en energieffektivisering på 28 procent.

Fakta om klimatinitiativet

Under hösten 2018 startade Allmännyttans Klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Klimatinitiativet har två övergripande mål:

→ En fossilfri allmännytta senast år 2030.

→ 30 procent lägre energianvändning till år 2030 räknat från år 2007.

184 bostadsbolag har gått med i Klimatinitiativet och tillsammans är det ca 714 000 lägenheter.



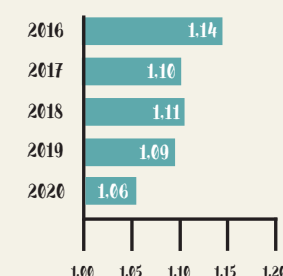
Individuell mätning och vattenförbrukning

Idag förbrukas det vatten motsvarande ca 6 600 badkar per dag i våra fastigheter. Vi arbetar aktivt för en minskad vattenförbrukning och vårt långsiktiga mål

är att minska förbrukningen med 15 procent till år 2030 jämfört med 2016 års nivå. Under 2020 minskade vattenförbrukningen med 2 procent jämfört med 2019. Årets mål var att minska med 5,6 procent jämfört med 2016 och vi lyckades nå 6,5 procent. Det vi ser idag som ger störst effekt för minskad vattenförbrukning är individuell mätning och debitering av varmvatten (IMD), vilket innebär att kunden enbart betalar för det vatten som det enskilda hushållet förbrukar. Idag erbjuds IMD i ungefär hälften av fastighetsbeståndet, men vår strävan är att så småningom kunna erbjuda detta i alla fastigheter.

Vattenförbrukning 2016 - 2020

Vatten m³/kvm



Tvättmedelsfri tvättstuga

Som bostadsbolag har vi stora möjligheter att påverka och uppmuntra omställningen till en mer ekologiskt hållbar framtid. Ett sätt för oss att göra det är genom att erbjuda våra kunder ett mer miljövänligt sätt att tvätta sina kläder. Under hösten påbörjade vi ett pilotprojekt i ett av våra kvarter där en tvättstuga installerades med DIRO® teknik, vilket innebär att den är helt tvätt- och sköljmedelfri. DIRO® är ett filter-system som innebär att kläderna enbart tvättas med ultrarent vatten, helt utan tvättmedel och andra kemikalier. Utan tvättmedel i tvättmaskinerna undviks kemikalier som är skadliga för både hälsa och miljö och risken för allergier minskar avsevärt. Tack vare kortare tvättprogram, lägre temperaturer, mindre förbrukning av vatten både i själva tvättningen och i hela kretsloppet med att rena vattnet besparas mängder av energi. Då tvättmaskinerna inte överdoseras med tvätt- och sköljmedel som samlar kalk och slam ökar dessutom maskinernas livslängd avsevärt.





”

”Vi måste erbjuda laddmöjligheter i närheten av våra kunders bostäder för att underlätta övergången till fossilbränslefria fordon”

- Ida-Sara, Hållbarhetsstrateg

Kalmarsundsveckan

I september var vi för första gången med i Kalmarsundsveckan. Tillsammans med Kalmar Vatten, Kalmar Energi m.fl. diskuterades innebörden av ett klimatsmart boende, cirkulära energisystem och framtidens digitalisering. Under eventet bjöd vi in samtliga deltagare till en klimatutmaning som kortfattat beskrivet går ut på att varje organisation ska beräkna sin klimatpåverkan, identifiera de största utsläppsposterna och göra planer för att verkställa faktiska utsläppsminskningar år för år och nå nettonollutsläpp till 2045. Utmaningen kommer följas upp under nästkommande år och i samband med 2021 års upplaga av Kalmarsundsveckan kommer resultatet att presenteras.

Laddstolpar och elbilspool

För att underlätta och möjliggöra övergången till fossilbränslefria fordon för våra kunder måste vi erbjuda laddmöjligheter i närheten av deras bostad. De senaste åren har vi satsat stort på laddinfrastruktur och under året utökades antalet laddplatser med 13 stycken, vilket gör att vi kan erbjuda totalt 113 laddplatser till kunder med elbil eller plug-in hybrid. Vi har dessutom beslutat att vi bjuder på elen t.o.m. 31/12-21 för de kunder som hyr en parkeringsplats med laddstolpe hos oss. Laddinfrastrukturen är något vi fortsätter att satsa på och arbetar proaktivt med, vilket krävs för att vi ska kunna få en snabb omställning till fos-

silbränslefria fordon. Sedan ett par år tillbaka är vi medlemmar i elbilspoolen dELbil som är Kalmarregionens första elbilspool där man som medlem får tillgång till ett antal elbilar med olika prestanda. 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. 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.

Fossilbränslefri fordonsflotta

Kalmarhem har blivit helt fossilbränslefria i den egna verksamheten. Bolaget utgår då från Fossilfritt Sveriges definition och alla bolagets fordon drivs av el, biogas, HVO eller mänsklig kraft (Kalmarhems cyklar). I samband med att de sista fossilbränsledrivna bilarna fasades ut och bolaget övergick till fossilbränslefrihet utökades även Kalmarhems bidrag till dELbilspoolen och ytterligare två elbilar kan nu användas av kunder och andra privatpersoner.

Utöver transporter på den egna verksamheten har vi också börjat ställa krav på underleverantörer i upphandling och avtal. Sista december 2021 ska 50 procent av deras transporter göras med fossilfritt drivmedel (fossilfritt Sveriges definition) och sista december 2023 ska det vara 100 procent.

Klimatberäkningar

Till år 2030 ska Kalmarhem halvera bolagets klimatpåverkan för att därefter nå nettonollutsläpp till år 2045 i linje med bland annat bygg- och anläggningsbranschens färdplan mot fossilfrihet. För att vi ska lyckas med detta måste vi ta reda på hur stora utsläpp bolaget genererar och var i verksamheten de utsläppen sker.

Under året har en beräkning av hela Kalmarhems klimatpåverkan påbörjats och vi har valt att göra det utifrån en extensiv definition av begreppet påverkan och även inkluderat utsläpp som ligger i andra och tredje led bort från den egna verksamheten eftersom de utsläppen kan ha minst lika stor påverkan på slutresultatet. Våra klimatberäkningar följer GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol) som är en internationell beräkningsstandard. Enligt denna delas utsläppskälor in i scopes, med direkta och indirekta utsläpp.

Under 2021 kommer vissa beräkningar som redan är utförda (exempelvis nyproduktion av bostäder) att förfinas och säkerställas, och de beräkningar som ännu inte är gjorda kommer att genomföras. Vi kommer att göra analyser och vikta parametrarna ”var

finns det mest klimatpåverkan att hämta” och ”till vilken kostnad och som vi kan påverka” mot varandra. Beräkningen av klimatpåverkan i samband med nyproduktion är påbörjad i projekten Tumlaren och Hemvärnet, för att nå ett nolläge att utgå ifrån under kommande nybyggnadsprojekt med målet att halvera påverkan till 2030 och nå nettonollutsläpp till 2045, men också för att leva upp till kommande lagkrav om klimatdeklaration vid nyproduktion och att utbilda kompetensen internt.

Cirkularitet

Under 2021 ska vi beräkna bolagets grad av cirkularitet och vi är en av flera aktörer i ett projekt som syftar till att kartlägga hur olika verksamheter kan mäta sin grad av cirkularitet. Vi vill hitta ett nolläge 2021 för att sedan göra motsvarande beräkning som med klimatpåverkan (och då med en plan för att öka graden av cirkularitet över en tioårsperiod). Framöver kommer vi också beräkna graden av biologisk mångfald, kartlägga ekosystemtjänster i fastighetsbestånd/verksamhet och vår förmåga att ta till vara på dem. I anslutning till det är planen att vi ska vi ta fram en målbild över en tioårsperiod och utvecklas i linje med den.

Scope 1

Scope 1 innefattar direkta utsläpp av växthusgaser t.ex. utsläpp från våra fordon och köldmedia från våra värmepumpar.

Källa	Utsläpp
Köldmedia	4 152 kg CO _{2e}
Egna fordon	6 021 kg CO _{2e}

10 173 kg CO_{2e}

CO_{2e}

6 021 kg CO_{2e} släppte våra fordon ut under 2020. En siffra som förväntas minska i samband med att vi blivit 100 procent fossilbränslefria!

Scope 2

Scope 2 är indirekta utsläpp av växthusgaser från el och värme som används i våra fastigheter.

Källa	Utsläpp
Elförbrukning	429 013 kg CO _{2e}
Fjärrvärmeförbrukning	152 800 kg CO _{2e}

581 813 CO_{2e}

Scope 3

Scope 3 utgörs av övriga indirekta utsläpp av växthusgaser t.ex. utsläpp från tillverkningen av alla produkter vi köper in eller våra hyresgästers utsläpp från transporter och avfall.

Källa	Utsläpp
Avfall	Beräkning pågår
Förbrukningsmaterial	Beräkning pågår

Material och varor i förvaltningen	Beräkning pågår
Hyresgästernas transporter	9 143 854 kg CO _{2e}
Hyresgästernas elförbrukning	223 465 kg CO _{2e}
Hyresgästernas avfall	1 262 993 kg CO ₂
Transporter vid leveranser	Beräkning pågår

Entreprenörernas transporter	4 370 kg CO ₂
Personalens resor till och från jobbet	14 203 kg CO ₂
Tjänsteresor	2 782 kg CO ₂

Uppströms emissioner från elproduktion	135 478 kg CO ₂
Uppströms emissioner från fjärrvärmeproduktion	267 399kg CO ₂

Indirekta utsläpp drivmedel	2 717 kg CO ₂
Byggnation	1 071 612 kg CO ₂

Totalt scope 1-3

12 128 872 kg CO₂

Verksamhet & medarbetare

I år har vi gjort något fantastiskt. Vi har som så många andra i samhället behövt anpassa vår verksamhet efter en pandemi för att skydda våra kunder, potentiella kunder, oss själva, leverantörer och entreprenörer. Samtidigt har vi inte bara hållit verksamheten igång utan även utvecklat och utökat den. Det ni!

Kalmarhem växer

Genom att involvera medarbetare, samarbetspartners, kunder och samhället utvecklar vi vår verksamhet och tjänster för att stå trygga, stolta och attraktiva inför framtidens utmaningar. För att lyckas med våra nya och befintliga behov är kompetensförsörjningen en förutsättning och vi har under året utökat verksamheten med ett flertal tjänster varav ett antal av helt ny karaktär. Vi har anställt en trygghetsvård som jobbar systematiskt med trygghet och säkerhet i fastighetsbestånd och verksamhet. En lokalsansvarig har anställts som håller bolagets lokaler uthyrda på rätt sätt och till rätt pris. En ny projektledartjänst med inriktning mot upphandling och avtal har inrättats och som ser till att vi handlar upp det verksamheten behöver på rätt sätt och får det som köpts till rätt pris med rätt kvalitet i rätt tid.

Utvecklingsinsatser under året

I samband med att vi växer och blir fler, har ett arbete med att uppdatera vår rekryterings- och introduktionsprocess genomförts. För oss är det viktigt att man som ny medarbetare känner sig väl mottagen och vid nyanställningar genomförs en gedigen introduktion där ny personal får en grundlig genomgång av verksamheten med särskild inriktning på det egna kompetensområdet. I syfte att få en bättre struktur har vi under året även uppdaterat policy och process för vårt systematiska arbetsmiljöarbete. För att lättare kunna registrera, överblicka, följa upp och åt-

gärda tillbud och skador i arbetet har vi under året implementerat ett nytt digitalt verktyg. Vi har också utsett interna ambassadörer som kommer ha ett extra fokus på att driva vårt arbete med vårt kundundersökningsverktyg Kundbarometern. Ytterligare viktiga bolagsövergripande utvecklingsinsatser som har genomförts under året är:

- en genomgripande kartläggning och utveckling av bolagets huvud- och stödprocesser, ett arbete med att identifiera roller i anslutning till processerna och att genomföra utvecklingsinsatser för de som ska äga, leda och arbeta i dem.
- implementering av- och utbildning i en projektledningsmodell som används i hela bolaget för att genomföra uppdrag och projekt av varierad dignitet.
- vidareutbildning i vårt befintliga målstyrningsprogram som ska hjälpa oss att genomföra analyser och att hitta måtvärden som påverkar vårt agerande i en riktning som hjälper oss styra åt det håll vi vill i enlighet med bolagets mål.
- ett bolagsövergripande initiativ för att uppgradera Kalmarhems hållbarhetsarbete – sätta mål, mått, definiera arbetssätt och koncept – har genomförts och kommer fortsätta framöver.

För ett friskare Kalmarhem

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 får alla medarbetare möjlighet att i början av året lämna förslag på aktiviteter som man önskar genomföra med sina kollegor.

Vi har trots pandemin lyckats genomföra ett antal aktiviteter som exempelvis Skälbyloppet, klättring och gemensamma utomhusträningar. Utöver friskvårdsaktiviteterna erbjuder Kalmarhem alla anställda ett friskvårdsbidrag per kalenderår.

Kalmarhem – ett great place to work!

Det är otroligt viktigt att medarbetare på Kalmarhem trivs och mår bra på arbetsplatsen. Att utveckla vår organisationskultur har varit återkommande i smått och stort i vardagen och vi har aktivt och medvetet återkommit till att förklara "vårt varför" till interna och externa intressenter – varför fattade vi det beslutet, varför är detta viktigt, varför arbetar vi på det här sättet och under en sommaravslutning sattes ledningsgruppen i "heta stolen" där de fick svara och förklara på frågor från alla anställda – stora som små, men viktiga och där de anställda fick vara anonyma om de önskade. Varje år genomför vi en övergripande medarbetarundersökning där alla svar är anonyma, men som vidare går att koppla till respektive avdelning. Under 2020 genomfördes medarbetarunder-

Nöjda medarbetare

Av Kalmarhems 70 medarbetare deltog 97 procent i medarbetarundersökningen.

"Vad uppskattar du mest med din arbetsplats?"

”

Tryggheten och alla kollegor!
I kombination med flexibilitet, frihet
under ansvar och strävan efter att
hela tiden vilja förbättras.

91%

anser att de ges
stort eget ansvar

86%

är stolta över vårt
bidrag till samhället

sökningen i ett samarbete med Great Place To Work® och det var med stor glädje det konstaterades att vi lyckats bli certifierade redan under vårt första år med den (för oss) nya arbetsmodellen.

Undersökningen mäter olika aspekter av arbetsplatskulturen, så som trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap. Svaren lämnar värdefull information om vad medarbetaren tycker i vissa frågor och 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.

Great Place To Work® är den enda certifieringen av utmärkta arbetsplatser i Sverige och utför även världens största medarbetarundersökning av 11,5 miljoner medarbetare i 90 länder. Till grund ligger 30 års forskning kring vad som gör att en arbetsplats uppfattas som riktigt bra. Vi är naturligtvis väldigt stolta över att lyckas bli certifierade redan under första året. Det ger oss ett kvitto på att vi tillsammans har lyckats skapa en arbetsplats som präglas av gemenskap och omtänksamhet. Våra framgångar är resultatet av varje medarbetares prestation och det är därför helt avgörande för att vi ska lyckas skapa en kultur som ger alla möjlighet och motivation att prestera på topp.

Vår värdegrund



tillsammans

Med vårt engagemang ska vi tillsammans göra skillnad.



hållbar

Genom medvetna val verkar vi tillsammans för en bättre värld.



nyttänkande

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.

Styrelse & ledning

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



Roger Holmberg
Styrelse
Ordförande (S)



Per-Olof Jonsson
Styrelse
Vice ordförande (M)



Lennart Lindstedt
Styrelse
Ledamot (KD)



Inger Henriksson
Styrelse
Ledamot (S)



Lillemor Marcus Jonsson
Styrelse
Ledamot (SD)



Jens Körge
Styrelse
Ledamot (V)



Pernilla Andersson
Styrelse
Ledamot (S)



Per Stephani
Ledningsgrupp
VD



Ida-Sara Andréén
Ledningsgrupp
Hållbarhetsstrateg



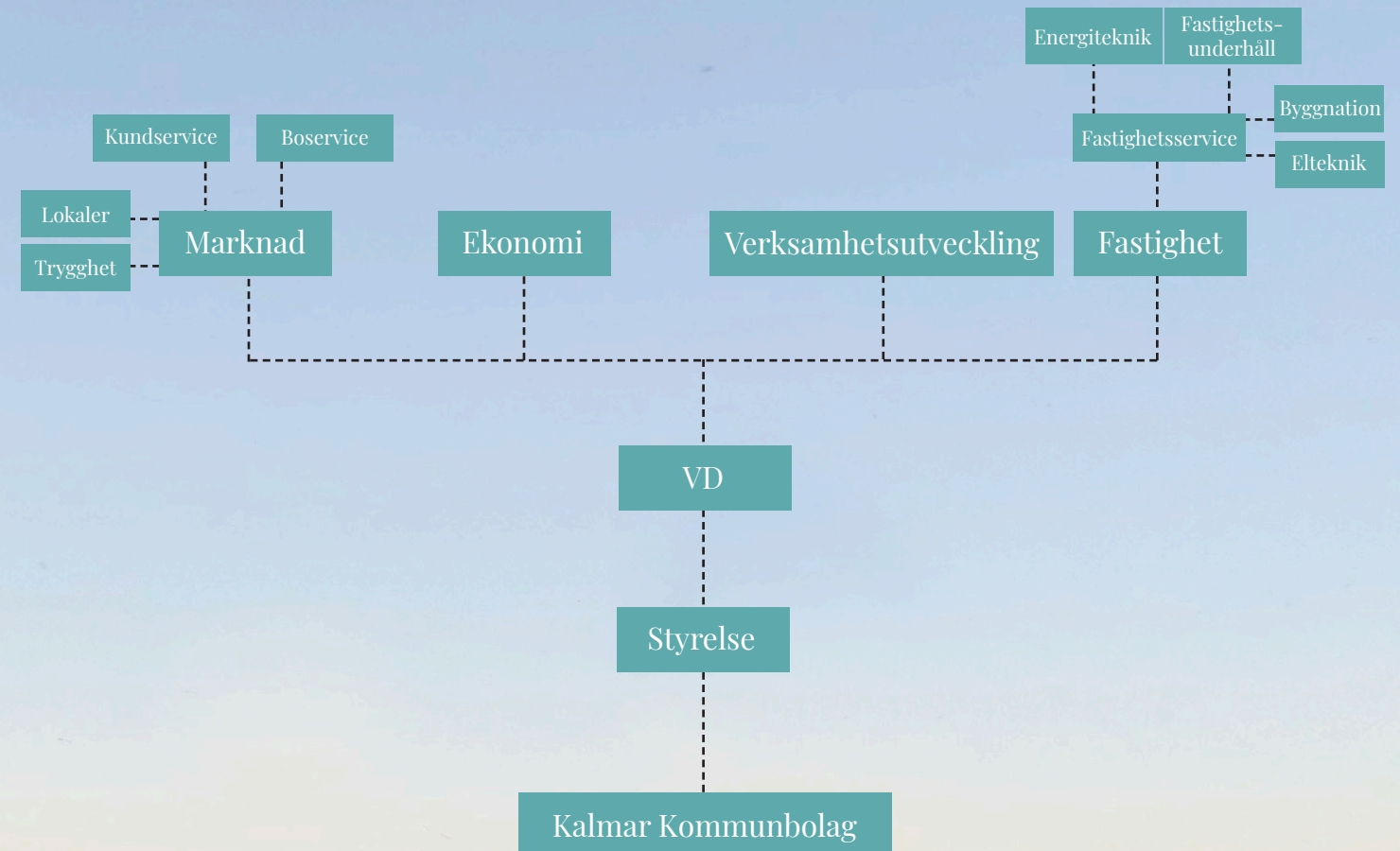
Lars Olsson
Ledningsgrupp
Fastighetschef



Martina Holm
Ledningsgrupp
Ekonomichef



Maria-Kindberg Johansson
Ledningsgrupp
Marknadschef



Ordning & reda i ekonomin

Resultatanalys (kr/kvm)

	2020	2019	2018	2017
Rörelseintäkter				
Hysesintäkter	1 158	1 109	1 080	1 071
Övriga intäkter	29	21	34	22
Summa intäkter	1 187	1 130	1 115	1 093
Fastighetskostnader				
Fastighetsskötsel	- 88	- 79	- 85	- 67
Reparationer	- 84	- 78	- 72	- 61
Taxebundna kostnader	- 212	- 221	- 229	- 225
Fastighetsanknuten administration	- 79	- 67	- 73	- 50
Övriga driftkostnader	- 28	- 14	- 15	- 20
Underhållskostnader	- 253	- 269	- 245	- 221
Fastighetsskatt	- 26	- 26	- 24	- 22
Avskrivningar och nedskrivningar	- 203	- 171	- 182	- 162
Summa fastighetskostnader	- 973	- 924	- 925	- 827
Bruttoresultat	214	206	190	266
Administrationskostnader	- 30	- 32	- 31	- 28
Rörelseresultat	184	173	159	238
Finansiella poster	- 66	- 67	- 63	- 121
Resultat efter finansiella poster	118	106	96	117
Bokslutsdispositioner	69	- 58	- 52	- 65
Skatt på årets resultat	- 39	- 11	- 9	- 12
Årets resultat, kr/kvm	148	38	34	40

Flerårsanalys (Tkr)

Resultaträkning	2020	2019	2018	2017
Rörelseintäkter				
Hysesintäkter	369 059	345 771	332 104	323 572
Övriga intäkter	9 358	6 625	10 528	6 722
Summa intäkter	378 417	352 396	342 632	330 294
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	- 156 452	- 143 073	- 145 646	- 127 526
Underhållskostnader	- 80 624	- 83 924	- 75 180	- 66 762
Fastighetsskatt	- 8 350	- 8 033	- 7 512	- 6 744
Avskrivningar och nedskrivningar	- 64 676	- 53 264	- 55 847	- 48 897
Summa fastighetskostnader	- 310 102	- 288 294	- 284 185	- 249 929
Bruttoresultat	68 315	64 102	58 447	80 365
Administrationskostnader	- 9 540	- 10 080	- 9 667	- 8 415
Rörelseresultat	58 775	54 021	48 780	71 950
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	261	245	252	267
Räntekostnader och liknande resultatposter	- 21 392	- 21 115	- 19 605	- 36 747
Resultat efter finansiella poster	37 644	33 152	29 427	35 470
Bokslutsdispositioner	22 027	- 18 100	- 16 123	- 19 700
Skatt på årets resultat	- 12 476	- 3 339	- 2 867	- 3 571
Årets resultat	47 195	11 713	10 436	12 199

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Materiella anläggningstillgångar	2 607 776	2 366 631	1 998 170	1 876 287
Finansiella anläggningstillgångar	1 384	2 043	2 004	2 587
Omsättningstillgångar	60 898	40 633	90 911	16 994
Summa tillgångar	2 670 058	2 409 307	2 091 085	1 895 868
Eget kapital	583 273	536 181	512 826	490 841
Obeskattade reserver	9 500	31 527	28 427	27 304
Avsättningar	18 001	7 161	3 949	2 281
Långfristiga skulder	1 894 513	1 676 013	1 426 013	1 226 013
Kortfristiga skulder	164 770	158 425	119 870	149 429
Summa eget kapital och skulder	2 670 058	2 409 307	2 091 085	1 895 868

Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017
Lönsamhet				
Vinstmarginal, %	10	9	9	11
Avkastning på totalt kapital, %	2	2	2	4
Direktavkastning på fastigheter, %	5	5	6	7
Finansiering				
Nettoskuldsättning, kr/kvm	5 943	5 376	4 639	4 058
Skuldsättningsgrad, ggr	4	3	3	3
Belåningsgrad, %	75	72	72	68
Räntetäckningsgrad, ggr	6	5	5	3
Soliditet, %	22	23	26	27
Förvaltning				
Uthyrningsgrad, %	99	99	99	98
Omflyttning ordinarie bostäder, %	17	31	20	23
Omflyttning studentbostäder, %	60	99	75	84
Energi, kWh/kvm A-temp	104	111	115	116
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/kvm	517	485	498	444
Driftkostnader inkl. underhåll, kr/kvm inkl. adm	770	754	743	665
Driftnetto inkl. underhåll, kr/kvm inkl. adm	417	376	372	428
Sveriges Allmännyttas effektivitet	309	271	276	225
Fastigheter				
	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Antal bostäder	5 253	5 034	4 950	4 848
Antal lokaler	545	546	546	525
Yta bostäder, kvm	295 139	284 732	281 745	277 098
Yta lokaler, kvm	29 204	28 496	28 496	27 402
Yta totalt, kvm	324 343	313 228	310 241	304 500
Yta medel, kvm	318 786	311 735	307 371	302 139
Taxeringsvärde, tkr	3 640 006	3 615 516	2 674 558	2 653 082
Bokf. värde byggnader och mark, tkr	2 381 628	1 955 505	1 896 557	1 793 976
Bokf. värde byggnader och mark, kr/kvm	7 343	6 243	6 113	5 892
Investeringar, mkr	307	423	179	90



Nyckeltalsdefinitioner

Vinstmarginal
Resultat efter finansnetto i procent av intäkterna.

Avkastning på totalt kapital
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Direktavkastning på fastigheter
Driftnetto i procent av bokförda värden för byggnader och mark.

Nettoskuldsättning
Räntebärande skulder (inkl. koncernkredit) minus räntebärande tillgångar.

Skuldsättningsgrad
Avsättningar och skulder inkl. uppskjuten skat-teskuld dividerat med justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

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

Räntetäckningsgrad
Rörelseresultat plus avskrivning och finansiella in-täkter i förhållande till finansiella kostnader.

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

Driftskostnader
Fastighetsskötsel, reparationer, taxebundna kostna-der, fastighetsanknuten administration, tomträtts-avgälder, fastighetsskatt och övriga driftkostnader.

Driftnetto
Bruttoresultat före avskrivningar och finansiella poster.

Sveriges Allmännyttas effektivitet
Fastighetsskötsel, reparationer, fastighetsanknuten administration, tomträttsavgälder, fastighetsskatt, övriga driftkostnader och administrationskostnader.



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Kalmarhem är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Kalmar kommun. Sedan 1950 har Kalmarhem förvaltat, utvecklat och förmedlat hem och lokaler till invånare i Kalmar och de som vill bygga sin livsmiljö här. Med 5 200 bostäder i 21 olika områden är Kalmarhem den största hyresvärden i Kalmar.

Bolaget står för en tredjedel av hyresmarknaden i Kalmar och erbjuder vanliga bostäder likväl som student-, ungdoms- och trygghetsbostäder. Utöver det har Kalmarhem ett speciellt ansvar att erbjuda bostäder till grupper med särskilda behov vilket görs i ett nära samarbete med Kalmar kommuns förvaltningar.

Kalmarhem ska erbjuda invånare i Kalmar likvärdiga möjligheter att, oavsett inkomst, bostadsort och social situation, leva i bostäder med god standard till rimliga kostnader samtidigt som vi ska utgöra en så liten belastning på miljön som möjligt. För att lyckas med det har vi ett högt fokus på utvecklingen av fastighetsbeståndet.

Bolaget har en viktig roll i det växande attraktiva Kalmar. För att bidra till en levande stad arbetar Kalmarhem aktivt med att erbjuda lokaler för företag och verksamheter i Kalmar. Kalmarhem hjälper även de arbetsgivare som vill anställa en person utanför Kalmar och närliggande kommuner genom att erbjuda bostad via arbetsgivarbonus. Ett annat viktigt bidrag är bostadsgarantin för studenter som innebär att nyantagna studenter på Linnéuniversitetet som flyttar och skriver sig i Kalmar blir erbjudna en studentbostad.

Vår affärsidé

Kalmarhem ska förvalta, utveckla och hyra ut bostäder för livets olika skeden. Detta ska uppnås genom att erbjuda ett brett utbud av hyresrätter för att alla som vill ha sin livsmiljö i Kalmar ska ges möjlighet till det. Genom att följa samhällsutvecklingen planerar vi för våra fastigheters och hyresgästers behov nu och i framtiden. Med en långsiktigt stabil ekonomi säkras Kalmarhems framtid och möjligheten att ge personer med särskilda behov en bra bostad. Samtidigt som bolaget ska nå de resultat som definieras av ägaren ska bolaget vara en bra arbetsgivare där medarbetare trivs och utvecklas. Tillsammans ska vi möta våra kunder, 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 37,6 mkr (33,2 mkr) och ett resultat efter dispositioner och skatt på 47,2 mkr (11,7 mkr). Kalmarhems ekonomiska resultat beror till stor del på fortsatt låga vakanser, låga räntekostnader samt ett gynnsamt år ur klimatsynpunkt när det gäller kostnader för uppvärmning och snöröjning.

De finansiella kostnaderna uppgår till 21,4 mkr (21,1 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 80,6 mkr (83,9 mkr) och innefattar fortsatt underhåll i kv. Konvaljen med bland annat garagerenovering, satsningar på utemiljön i flera områden, ommålning av fasader samt renoveringar av tak, byte av fönster samt lägenhetsunderhåll. Totalt genomfördes 120 olika projekt som planerade underhållsåtgärder.

Fastighetsbeståndet

Den uthyrningsbara ytan var vid årets slut till 324 343 kvm (313 228 kvm), varav lokalyta 29 204 kvm. I lokalyta ingår kommersiella lokaler och förråd. Antalet bostadslägenheter uppgår till 5 253 (5 034). Av lägenheterna var 1 096 (1 037) studentlägenheter.

Hyresintäkterna, netto för året uppgår till 369,1 mkr (345,8 mkr). Hyresbortfallet uppgår till 2,8 mkr (2,9 mkr) vilket motsvarar 0,8 procent (0,8 procent) av hyresintäkterna.

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 1 400 mkr (1 300 mkr). Det bokförda värdet på fastigheterna, uppgick vid årsskiftet till 2 382 mkr (1 956 mkr).

Investeringar

Investering i byggnader, mark och pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar uppgår till 303,0 mkr (421,6 mkr), vilket i huvudsak avser nyproduktionerna Tumlaren, Hemvärnet, Kungsluset samt Månsteden. Investeringar i maskiner och inventarier, uppgår till 4,3 mkr (1,4 mkr), vilket främst avser fordon.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efterfrågan på Kalmarhems lägenheter har varit god med fortsatt hög uthyrningsgrad på 99,3 procent (98,7). Hyresförhandlingarna som genomfördes redan hösten 2018 resulterade i en tvåårig uppgörelse med en hyresökning på 1,8 procent (1,4) för 2020.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	378 417	352 396	342 632	330 294	322 185
Resultat efter finansiella poster	37 644	33 152	29 427	35 470	37 060
Antal anställda vid årets utgång	70	68	61	50	45
Balansomslutning	2 670 058	2 409 307	2 091 085	1 895 868	1 854 624
Soliditet, %	22,1	23,3	25,6	27,0	26,1
Skuldsättningsgrad, ggr	4	3	3	3	3
Avkastning på totalt kapital, %	2,2	2,3	2,4	3,8	4,0

Kalmarhem har i uppdrag av Kalmar kommun att bygga i snitt 75 lägenheter per år. Uppdraget har nåtts med god marginal då det för året har tillförts 251 nya lägenheter. Uppdraget har nåtts med god marginal då det för året har tillförts 251 nya lägenheter. Totalt har 6 områden med nybyggnation varit i gång med sammanlagt 397 lägenheter. Efterfrågan på de färdigställda lägenheterna har varit god.

Färdigställda projekt:

- Månstenen etapp 2 med 123 lägenheter, inflyttning i februari
- Karlslunda-Fagerhult etapp 2 med fyra lägenheter, inflyttning i februari
- Kungsljuset etapp 2 med 56 lägenheter, inflyttning i september
- Blickfånget med 64 lägenheter, inflyttning i september
- Beckasinen, ombyggnation av en vind till fyra lägenheter, inflyttning i april

Pågående projekt:

- Tumlaren med 86 lägenheter, inflyttning under våren 2022
- Hemvärnet, ett omsorgsboende med 60 lägenheter, inflyttning under våren 2022

Kalmarhem har fått de beviljade statliga investeringsstöden utbetalade avseende Månstenen samt Karlslunda – Fagerhult och slutliga ansökningar om utbetalningar har lämnats in för Blickfånget och Kungsljuset andra etappen. Ansökningar om statliga investeringsstöd för Tumlaren och Hemvärnet är inlämnade men är ännu inte behandlade.

Återföring av nedskrivning har gjorts avseende fastigheterna Kungsljuset 3 med 3,0 mkr och Inspektoren 1 med 9,0 mkr. En nedskrivning har gjorts avseende fastigheten Karlslunda – Fagerhult med 9,0 mkr.

Under året har verksamheten påverkats av pågående coronapandemi. Löpande och efter Folkhälsomyndighetens rekommendationer har åtgärder införts i verksamheten för att minimera risken för smittspridning.

Exempel på åtgärder som införts är begränsningar av antal kundbesök i Bobutiken, uppmaningar till medarbetare att arbeta hemifrån där så är möjligt, endast åtgärda akuta felanmälningar i våra kunders lägenheter med mera. Pågående coronapandemi har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets resultat och ställning.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Kalmarhem befinner sig i en fas med fokus på nyproduktion av bostäder, vilket är ett viktigt uppdrag från Kalmar kommun. Uppdraget innebär att minst 75 nya lägenheter i snitt ska stå klara för inflyttning varje år. Satsningarna på nyproduktion innebär en investeringsnivå på 200 – 250 mkr per år under de närmaste fem åren. För att säkerställa kontinuerlig byggproduktion och därmed klara uppdraget pågår ett arbete med att se över nya detaljplaner. Samtidigt ska även det befintliga fastighetsbeståndet löpande underhållas och förbättras.

Tidigare år har brister identifierats gällande konstruktionen avseende hus sju på fastigheten Kalmarsund (Läppstiftet). Styrelsen har tidigare år beslutat att förse byggnaden med ett yttre skal som skydd samt att undersöka möjligheten till en ny detaljplan. Arbete med det yttre skalet har slutförts under 2020. Kostnader för underhåll och avskrivningar finns med i 2018 – 2020 års resultat.

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 (150 mkr), varav 50 mnkr är en tillfällig kredit. Nyupplåning har skett med 284,7 mkr (250,0 mkr) och beviljad ram för koncernkredit har kunnat hållas. Vid årets slut uppgick utnyttjad koncernkredit till 53,9 mkr (20,3 mkr). Amorteringar har skett under året med 66,2 mkr (0,0 mkr). Vid årsskiftet uppgick lånestocken exklusive utnyttjad koncernkredit till 1 894,5 mkr (1 676,0 mkr). Av denna var 100,0 mkr, 5 procent, upplånat mot rörlig ränta och 850 mkr (500 mkr) var klassificerat som gröna lån.

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 22,1 procent (23,3). Soliditeten för motsvarande företag som är medlem i Sveriges Allmännytta var 32,2 procent under 2019.

Ränterisk

Ränterisken mäts i form av genomsnittlig återstående räntebindningstid. En längre räntebindningstid minskar

den negativa resultateffekten vid en ränteuppgång. Bolaget har under 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 långivare. Under året har de återstående räntederivaten löpt ut.

Skuldportföljens genomsnittliga räntebindningstid ska enligt bolagets finanspolicy vara 3 år +/-2 år. För att uppnå den räntebindning som krävs av finanspolycyn har räntebindning funnits via räntederivat eller lån med fast ränta. Nominellt värde för derivatavtalen på balansdagen var 0 mkr (250 mkr). Den genomsnittliga räntebindningstiden för skuldportföljen vid årsskiftet 4,6 år (3,4 år). Av skuldportföljen hade 16 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	300	16 %
1–2 år	130	7 %
2–3 år	100	5 %
3–4 år	315	17 %
4–5 år	250	13 %
5–6 år	250	13 %
6–7 år	0	0 %
7–8 år	150	8 %
8–9 år	400	21 %
Totalt	1 895	100 %

Kreditrisker

Kreditrisker 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 tolvmånersperiod. Vid årsskiftet hade 16 procent (20 procent) av skuldportföljen förfall inom ett år och den volymvägda genomsnittliga kapitalbindningstiden för hela skuldportföljen var 4,6 år (3,5 år).

Förfalloprofil för skuldportföljens kapitalbindning

År	Summa mkr	Andel
0–1 år	300	16 %
1–2 år	130	7 %
2–3 år	100	5 %
3–4 år	315	17 %
4–5 år	250	13 %
5–6 år	250	13 %
6–7 år	0	0 %
7–8 år	150	8 %
8–9 år	400	21 %
Totalt	1 895	100 %

Den genomsnittliga räntan under året exklusive kommunal borgensavgift var 0,9 procent (1,0). Om hänsyn även tas till kommunal borgensavgift uppgick den genomsnittliga räntan till 1,2 procent (1,3).

Känslighetsanalys – resultateffekt

Ränterisk (förändring av räntekostnad/år)

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

Ökad vakansgrad

En förändring av vakansgraden med + 1,0 procent ger minskade hyresintäkter avseende bostäder med 3,5 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 är därmed en miljöbelastning.

Under året har Kalmarhem fortsatt det systematiska arbetet med energieffektivisering för att tillsammans med kunderna minska belastningen på miljön. Den energi som inte används är den mest miljövänliga, varför Kalmarhem har fortsatt installera modern styr- och reglerteknik i flera fastigheter. Bolaget äger sedan tidigare ett flertal solcellsanläggningar och ytterligare fler har tillförts under 2020. Kalmarhem är även delägare i ett vindkraftverk i Rockneby med 12,5 procent av anläggningen.

Kalmarhem har uppnått målet om att vara fossilbränslefritt 2020. För att nå målet har framförallt fordon som drivs av fossila bränslen ersättas med fordon som drivs av förnyelsebara bränslen. Kalmarhem erbjuder uthyrning av 113 laddplatser för elbilar.

Kalmarhem är med i Klimatinitiativet som är de allmännyttiga bostadsbolagens miljöinitiativ. 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 kunder att leva mer hållbart.

Personal

Totalt tillsvidareanställd personal på Kalmarhem var under året 65 (58) personer. Av dessa var 19 (19) kvinnor och 46 (39) män och medelåldern 43 (45) år. Medelantalet årsanställda var 70 (63) personer, varav 20 (21) kvinnor och 50 (42) 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 22,1 procent. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).
balanserad vinst	268 406 615	315 601 918
årets vinst	47 195 303	
disponeras så att till aktieägarna utdelas i ny räkning överföres	100 000	315 601 918
	315 501 918	

Förändring av eget kapital (tkr)					
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	257 671	256 797	11 713	536 181
Disposition enligt årsstämma:			11 713	- 11 713	0
Utdelning			- 103		- 103
Årets resultat				47 195	47 195
Belopp vid årets utgång	10 000	257 671	268 407	47 195	583 273

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

Resultaträkning

Tkr	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3, 4	378 417	352 396
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel inkl. avskrivningar	5, 6	- 28 017	- 24 765
Reparationer		- 26 835	- 24 205
Taxebundna kostnader	7	- 67 454	- 68 753
Fastighetsanknuten administration inkl. avskrivningar	5, 6	- 25 343	- 20 932
Tomträttsavgälder		- 179	- 155
Övriga driftkostnader		- 8 625	- 4 262
Underhållskostnader	8	- 80 624	- 83 924
Fastighetsskatt	9	- 8 350	- 8 033
Avskrivningar och nedskrivningar	5	- 64 676	- 53 264
Summa fastighetskostnader		- 310 102	- 288 294
Bruttoresultat		68 316	64 102
Administrationskostnader	6, 10, 11	- 9 540	- 10 080
Rörelseresultat	12	58 775	54 021
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13	63	0
Övriga ränteutäkter och liknande resultatposter	14	198	245
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	- 21 392	- 21 115
Resultat efter finansiella poster		37 644	33 152
Bokslutsdispositioner	16	22 027	- 18 100
Resultat före skatt		59 671	15 052
Skatt på årets resultat	17, 18	- 12 476	- 3 339
Årets resultat		47 195	11 713

Balansräkning

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	19, 20	2 381 628	1 955 505
Maskiner och andra tekniska anläggningar	21	4 383	4 722
Inventarier, verktyg och installationer	22	6 218	3 560
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	23	215 548	402 845
		2 607 776	2 366 631
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	100	194
Andra långfristiga fordringar	25	1 284	1 849
		1 384	2 043
Summa anläggningstillgångar		2 609 160	2 368 674
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 066	963
Fordringar hos koncernföretag		0	11 790
Aktuella skattefordringar		862	0
Övriga fordringar	26	54 850	22 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	3 120	5 743
		60 898	40 633
Summa omsättningstillgångar		60 898	40 633
SUMMA TILLGÅNGAR		2 670 058	2 409 307

Balansräkning

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	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		268 407	256 797
Årets resultat		47 195	11 713
		315 602	268 510
Summa eget kapital		583 273	536 181
Obeskattade reserver	30	9 500	31 527
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	14 401	1 961
Övriga avsättningar	31	3 600	5 200
Summa avsättningar		18 001	7 161
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	33	1 894 513	1 676 013
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	34	53 918	20 258
Leverantörsskulder		58 030	38 690
Skulder till koncernföretag		1 355	16 311
Aktuella skatteskulder		0	2 509
Övriga skulder		1 880	9 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	49 588	71 605
Summa kortfristiga skulder		164 770	158 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 670 058	2 409 307

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		37 644	33 152
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	64 563	57 948
Betald skatt		- 3 406	- 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		98 801	90 727
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		- 1 103	913
Förändring av kortfristiga fordringar		- 18 300	- 22 072
Förändring av leverantörsskulder		19 339	10 840
Förändring av kortfristiga skulder		- 44 146	4 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten		54 592	85 355
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		- 307 308	- 423 009
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		659	- 39
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 306 649	- 423 048
Finansieringsverksamheten			
Förändring kort- och långfristiga låneskulder		33 660	20 258
Upptagna lån		284 675	250 000
Amortering av lån		- 66 175	0
Utbetald utdelning		- 103	- 148
Lämnade koncernbidrag		0	- 15 000
Erhållna aktieägartillskott		0	11 790
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		252 057	266 900
Årets kassaflöde		0	- 70 793
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		0	70 793
Likvida medel vid årets slut		0	0

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 mot förgående år.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter redovisas i den period hyran avses. Intäkter från försäljning av tjänster på löpande räkning redovisas som intäkt i den period arbetet utförs och material levereras eller förbrukas.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Anläggningstillgångar

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

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

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

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

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Samtliga fastigheter betraktas som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter särredovisas i not med upplysning om bokfört värde och verkligt värde, som baserats på marknadsvärde. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

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

Låneutgifter
Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppstår.

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

Finansiella instrument

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

Derivatinstrument

Säkringsredovisning tillämpas på derivaten som är kopplade till de underliggande krediterna. Samtliga derivat har löpt ut under 2020 och var även tecknade före 2013-01-01 varmed övergångsregeln i BFNAR 2012:1 (K3) har tillämpats.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Leasingavtal

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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 - 2020 eller senare gäller skattesatsen 21,4 procent vid återföring.

Därefter kommer skattesatsen 20,6 procent användas vid återföring av periodiseringsfonder avsatta 2021 eller senare. 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 Kommunbolags AB:s 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.

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 ålderspensionen 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 anskaffningsvärdet 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 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Hyresintäkter		
Bostäder	339 893	317 407
Lokaler	26 283	25 621
Garage	2 688	2 538
P-platser	3 045	3 073
	371 909	348 640
Hyresbortfall		
Bostäder	- 2 445	- 2 041
Lokaler	- 283	- 296
Garage	- 49	- 233
P-platser	- 71	- 299
	- 2 850	- 2 869
Nettointäkter		
Bostäder	337 447	315 366
Lokaler	25 999	25 325
Garage	2 639	2 306
P-platser	2 974	2 774
	369 059	345 770

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Återvunna kundförluster	303	472
Rörelsens sidointäkter	828	695
Ersättning från hyresgäster	7 275	5 426
Försäkringsersättning	951	32
	9 358	6 626

Not 4 Leasing, leasinggivaren

Årets leasingintäkter som avser hyresavtal för lokaler uppgår till 23 573 tkr (23 204 tkr). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2020	2019
Inom ett år	23 219	22 472
Senare än ett år men inom fem år	48 976	37 829
Senare än fem år	65 875	60 367
	138 069	120 668

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

	2020	2019
Avskrivningar fastigheter	56 346	51 635
Utrangering av restvärde på utbytta komponenter	11 330	1 629
Återföring nedskrivning	- 12 000	0
Nedskrivning fastighet	9 000	0
Fastighetsanknuten administration	507	412
Fastighetsskötsel	980	872
	66 163	54 548

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	20	21
Män	50	42
	70	63
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	322	311
Verkställande direktör	1 072	1 046
Övriga anställda	29 278	24 720
	30 672	26 077
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	249	257
Pensionskostnader för övriga anställda	2 954	3 053
Värdeförändring/uttag ur överskottsfond	150	191
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 804	8 023
	12 157	11 524
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	42 829	37 601

Uttag/värdeförändring av överskottsfonden har minskat pensionskostnaderna.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2020	2019
Andel kvinnor i styrelsen	42 %	29 %
Andel män i styrelsen	58 %	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

	2020	2019
Fastighetsel	14 548	15 497
Vatten	14 897	14 765
Renhållning	9 966	9 221
Värme	28 043	29 271
	67 454	68 753

Not 8 Underhållskostnader

	2020	2019
Kundpåkallat och omflyttningsunderhåll av lägenheter	17 601	14 700
Planerat fastighetsunderhåll	63 023	69 224
	80 624	83 924

Not 9 Fastighetsskatt

	2020	2019
Fastighetsskatt	8 350	8 033
	8 350	8 033

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.

	2020	2019
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	147	156
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	59	0
Skatterådgivning	20	20
	226	176

Not 11 Leasingavtal, leasingtagaren

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal uppgår till 309 tkr (317 tkr). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2020	2019
Inom ett år	325	228
Senare än ett år men inom fem år	296	349
Senare än fem år	0	0
	621	577

Not 12 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

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

	2020	2019
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	8,65 %	8,61 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

Not 13 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2020	2019
Resultat vid avyttringar	63	0
	63	0

Not 14 Övriga räntetäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Utdelning på insatskapital HBV	2	2
Räntetäkter hyresfordringar	196	243
	198	245

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader fastighetslån	16 361	16 837
Kommunal borgen	5 028	4 278
Räntekostnader skattekonto	3	0
	21 392	21 115

Not 16 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Avsättning till periodiseringsfond	0	- 6 500
Lämnade koncernbidrag	0	- 15 000
Förändring av överavskrivningar	0	- 500
Återföring av periodiseringsfond	22 027	3 900
	22 027	- 18 100

Not 17 Aktuell och uppskjuten skatt

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	- 36	- 4 387
Justering avseende tidigare år	0	861
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	- 12 440	188
Totalt redovisad skatt	- 12 476	- 3 339

Avstämning av effektiv skatt

		2020		2019
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		59 671		15 052
Skatt enl. aktuell skattesats	21,40	- 12 770	21,40	- 3 221
Ej avdragsgilla kostnader		- 17		- 79
Effekt av ändrad skattesats på uppskjuten skatt		483		14
Skatteeffekt ränta periodiseringsfond		- 172		- 53
Redovisad effektiv skatt	20,91	- 12 476	22,18	- 3 339

Not 18 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2020			
Temporära skillnader	Uppskjuten skatte fordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Andra outnyttjade skatteavdrag	1 867		1 867
Skattepliktiga temporära skillnader avser avskrivning på byggnader		- 16 269	- 16 269
	1 867	- 16 269	- 14 401
2019			
Temporära skillnader	Uppskjuten skatte fordran	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
Förändring av uppskjuten skatt	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp årets utgång
Andra outnyttjade skatteavdrag	1 203	664	1 867
Skattepliktiga temporära skillnader avser avskrivning på byggnader	- 3 164	- 13 105	- 16 269
	- 1 961	- 12 440	- 14 401

Not 19 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 1 400 mkr (1 300 mkr).

	2020-12-31	2019-12-31
Fastigheternas marknadsvärde	3 800 000	3 250 000
	3 800 000	3 250 000

Not 20 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 836 345	2 728 669
Inköp	12 374	14 918
Försäljningar/utrangeringar	- 26 137	- 4 098
Omklassificeringar	571 317	116 617
Erhållna statliga stöd	- 93 346	- 19 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 300 553	2 836 345
Ingående avskrivningar	- 811 291	- 762 564
Försäljningar/utrangeringar	14 807	2 469
Årets avskrivningar	- 55 892	- 51 197
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 852 376	- 811 291
Ingående nedskrivningar	- 69 549	- 69 549
Återförda nedskrivningar	12 000	0
Årets nedskrivningar	- 9 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	- 66 549	- 69 549
Utgående redovisat värde	2 381 628	1 955 505
Ackumulerat erhållna statliga stöd	159 352	66 006
Taxeringsvärden byggnader	2 540 585	2 481 885
Taxeringsvärden mark	1 099 421	1 133 631
	3 640 006	3 615 516
Bokfört värde byggnader	2 088 798	1 675 049
Bokfört värde mark	292 830	280 456
	2 381 628	1 955 505

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

Not 21 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 115	13 491
Inköp	273	623
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 388	14 115
Ingående avskrivningar	- 9 393	- 8 796
Årets avskrivningar	- 612	- 597
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 005	- 9 393
Utgående redovisat värde	4 383	4 722

Not 22 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 118	13 059
Inköp	3 987	826
Försäljningar	- 218	- 767
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 887	13 118
Ingående avskrivningar	- 9 559	- 9 200
Försäljningar	218	767
Årets avskrivningar	- 1 329	- 1 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 10 669	- 9 559
Utgående redovisat värde	6 218	3 560

Not 23 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående nedlagda kostnader	402 845	93 058
Under året nedlagda kostnader	384 020	426 404
Under året genomförda omfördelningar till färdigställd fastighet	- 571 317	- 116 617
	215 548	402 845

Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Husbyggnadsvaror Förening UPA	40
Sveriges Allmännyttä AB	30
Nöbble Solpark Drift Ek. förening	10
Törneby Solpark Drift Ek. förening	10
Rockneby Vind AB	10
	100

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	194	194
Försäljningar	- 94	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100	194
Utgående redovisat värde	100	194

Not 25 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 849	1 810
Tillkommande fordringar	703	727
Avgående fordringar	- 1 268	- 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 284	1 849
Utgående redovisat värde	1 284	1 849

Not 26 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 377	1 559
Övriga kortfristiga fordringar	5 603	1 148
Fordran Boverket gällande investeringsstöd	47 870	19 430
	54 850	22 137

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	530	479
Förutbetalda kostnader	2 590	5 264
	3 120	5 743

Not 28 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A- aktier	100	100

Not 29 Disposition av vinst

Förslag till vinstdisposition	2020-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	268 407
årets vinst	47 195
	315 602
disponeras så att till aktieägarna utdelas i ny räkning överföres	100
	315 502
	315 602

Not 30 Obeskattade reserver

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	3 000	3 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2014	0	6 900
Periodiseringsfond beskattningsår 2015	0	3 427
Periodiseringsfond beskattningsår 2016	0	4 300
Periodiseringsfond beskattningsår 2017	0	4 400
Periodiseringsfond beskattningsår 2018	0	3 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2019	6 500	6 500
	9 500	31 527
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	2 009	6 855
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	31	28

Not 31 Övriga avsättningar

	2020-12-31	2019-12-31
Återställningsutgift avseende mark	3 600	5 200
	3 600	5 200

Not 32 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	57 834	52 919
Nedskrivningar	9 000	0
Återföring nedskrivningar	- 12 000	0
Förlust vid utrangering	11 330	1 629
Förändring avsättningar	- 1 600	3 400
	64 563	57 948

Not 33 Långfristiga skulder

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

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år men förväntas förnyas		
Kommuninvest	300 000	331 500
	300 000	331 500
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Kommuninvest	794 513	844 513
	794 513	844 513
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Kommuninvest	800 000	500 000
	800 000	500 000

Not 34 Checkräkningskredit

Checkräkningskredit utgör del av kommunens koncernvalutakonto.

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	150 000	150 000
Utnyttjad kredit uppgår till	53 918	20 258

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

Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	2 355	2 510
Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	2 721	2 679
Upplupna pensionskostnader	1 239	1 092
Förutbetalda hyror	31 570	29 809
Övriga poster	11 702	35 515
	49 588	71 605

Kalmar den 16 mars 2021

Roger Holmberg
Ordförande

Per-Olof Jonsson
Vice ordförande

Pernilla Andersson

Jens Körge

Lillemor Marcus Jonsson

Lennart Lindstedt

Inger Henriksson

Per Stephani
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2021

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 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 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 uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 19 mars 2021
Deloitte AB

Joachim Nilsson
Auktoriserad revisor

Deloitte.

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	171	2	3 313	130	3 443
Beckasinen 42 (36)	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
Blickfånget 1	2020	64	–	4 256	–	4 256
Blockmakaren 1	1960	1	12	150	1 479	1 629
Bofinken 2	1982	11	–	783	–	783
Borgmästaren 5	1984	30	2	1 958	18	1 976
Bryggaren 23	1987	83	4	5 356	699	6 055
Bärnstenen 2	1985	38	4	2 365	102	2 467
Diamanten 1	1978	216	21	14 071	722	14 793
Dragkroken 9	1997	39	2	2 502	314	2 816
Duvan 6	1970/98	34	–	989	–	989
Dälden 2	2005	–	1	–	1 094	1 094
Ejdern 14	1994	79	2	2 501	65	2 566
Frikadellen 2	1991	45	2	2 722	881	3 603
Fältet 12 m.fl.	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	2017	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 2:77	2019	10	–	730	–	730
Kastanjen 6	1969	25	7	1 801	114	1 915
Koljan 1, 3, 16	1955	19	1	1 141	50	1 191

FASTIGHETER	VÄRDEÅR	ANTAL LGH	ANTAL LOKALER	LGH YTA	LOKAL YTA	TOTAL YTA
Konvaljen 1	1970/92/93/94	320	33	20 910	848	21 759
Korsnäbben 24	1993/94/97	219	3	7 171	104	7 285
Kråkan 8	1979	15	1	1 215	76	1 291
Kungsfågeln 12	1988	63	8	3 877	587	4 464
Kungsljuset 4	2018	158	–	9 867	–	9 867
Kämpaleken 1/Svärdet 2	1989	232	39	13 188	886	14 074
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	439	112	30 288	5 780	36 068
Muren 3	1985	17	2	973	155	1 128
Månstenen 5	2019	203	–	7 271	–	7 271
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	2017	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		5 253	545	295 139	29 204	324 343

Året som gått

JANUARI



Vårt jubileumsår inleds! På vår hemsida berättar vi vår historia från det att vi bildades år 1950 fram tills idag.

FEBRUARI



Under sportlovsveckan bjuder vi in våra potentiella framtida kunder till öppet hus och de får chansen att träna med herreliten i FBC Kalmarhund.

MARS



Stamrenoveringen i kvarteret Konvaljen färdigställs. Ett stort projekt som har pågått under flera år och där de boende bl.a. har fått nytt kök och badrum.

APRIL



Jubileumslotteriet, som är en del i vårt 70-årsfirande, inleds. Toppvinsten är en hyresfri månad!

MAJ



Vi lanserar en ny boendekategori - ungdomsbostad! Ungdomsbostäderna underlättar för ungdomar mellan 18-25 år att ta sig in på bostadsmarknaden.

JUNI



Vårt sista fossilbränsleddrivna fordonet fasas ut och vi kan stolt säga att vi nu har uppnått vårt mål om en 100 procent fossilbränslefri fordonsflotta!

JULI



Vi filmar alla våra områden med drönare för att bostadssökande lättare ska få en bild av de områden i Kalmar där vi erbjuder bostäder.

AUGUSTI



Förväntansfulla kunder får äntligen flytta in i våra nyproducerade kvarter Blickfånet och Kungsluset.

SEPTEMBER



Kalmarhem är med i Kalmarsundsveckan för första gången! Marcus Oscarsson modererade eventet som hölls digitalt och som livesändes på vår Facebook.

OKTOBER



Den nya utemiljön i Konvaljen (som varit en del i vår stora utemiljöinsatsning ihop med Fältet, Bergkristallen och Kämpaleken) färdigställs.

NOVEMBER



Tredje numret av vår kundtidning "hem till dig" ges ut. Tidningen utkommer två gånger per år och skickas digitalt till alla som bor hos oss.

DECEMBER



Vi går med som partners i appen Betterpoints som är en del i projektet "hållbara resval". Genom poängsystem ska appen motivera fler att resa hållbart.



Kalmarhem