

KALMARHEMS

Hållbarhetsrapport
& årsredovisning

2021



Kalmarhem



INNEHÅLL

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Händelser under året	4
VD har ordet	7
Affärsidé, bolagsmål och ägardirektiv	8
Verksamhet och medarbetare	10
Ett växande attraktivt Kalmar	12
Nya hållbara bostäder för alla	14

HÅLLBARHETSRAPPORT

Hög kvalitet i välfärden	18
Ett grönare Kalmar	24
Ordning och reda i ekonomin	35
Revisorns yttrande	39

ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse	41
Resultaträkning	45
Balansräkning	46
Kassaflödesanalys	48
Noter	49
Styrelsens underskrift	57
Revisionsberättelse	58
Fastighetsförteckning	60
Styrelse & ledning	62

HÄNDELSE UNDER ÅRET

Vi utvecklar Kalmar

146 nya bostäder har under året varit i produktion varav 60 i kvarteret Hemvärnet, ett omsorgsboende som kommer att hyras ut till Omsorgsförvaltningen i Kalmar. Projektet som har den övergripande visionen "Sveriges bästa vård- och omsorgsboende" genomförs som ett partneringsprojekt. Krav och mål är tydliga – boendet ska vara tryggt och säkert, anpassat och underlätta för målgruppen att leva självständigt. Såväl inne- som utemiljö ska stimulera till aktiviteter.



Kalmarhem cyklar mountainbike

I juni bjöd friskvårdsgruppen in till mountainbikecykling i det härliga sommarvädret. På Kalmarhem lägger vi stor vikt vid den fysiska arbetsmiljön och hälsofrämjande aktiviteter och mountainbikeaktiviteten är en av flera friskvårdsaktiviteter som anordnats under året. Att uppmuntra till och erbjuda möjlighet till olika friskvårdsaktiviteter är viktigt för oss och vi tror att det ger mervärden i form av ökat välmående men också en starkare gemenskap.



Högtryck i juli

I början av juli, mitt under högsommaren, publicerade vi våra nyproducerade bostäder i kvarteret Tummlaren 2 för uthyrning. Det blev ett högt söktryck med omkring 1000 sökande på de 86 bostäderna bestående av 1 - 4 rum och kök och samtliga kontrakt blev glädjande snabbt uthyrda.



Kunskapsutbyte inom hållbarhet

Vår försenade 70-årsresa gick äntligen av stapeln och ett av stoppen var Lunds Kommuns Fastighets AB där vi fick besöka deras klimatsmarta kvarter Xplorion. Boendet är ett innovationsprojekt med fokus på klimatsmarta lösningar och "sharing is caring"-princip. Flera av lösningarna som exempelvis "lånepool" med elbil och elcykel samt bilfritt är saker vi kollar på i vårt kommande kvarter Visiret. Lärorikt och inspirerande!



Möt våra medarbetare

Varje månad har vi låtit våra följare på sociala medier hänga med några medarbetare i deras vardag på Kalmarhem. Syftet är att lära känna människorna bakom Kalmarhem och initiativet har varit uppskattat såväl internt som externt.



Spontanfotboll i Norrliden

Vid ett antal söndagar anordnades det under sommaren spontanfotboll i Norrliden som en del i IFK Kalmars inkluderingsarbete. Spontanfotbollen handlar om att ge unga tjejer med invandrarbakgrund möjlighet att få upp ögonen för fotbollsspelande och den sociala gemenskapen som fotbollen bidrar till. Vi är stolta samarbetspartners till IFK Kalmar och kunde under sommaren bidra med fika efter varje träff och varsin vattenflaska till deltagarna.

Ordning och reda i tvättstugorna

Flertalet tvättstugor har byggts om och rustats upp i bland annat kvarteret Muren, Smältardrängen, Fältet och Hajen. Uppfräschade ytskikt, städtaflor, digitala bokningstavlor och andra förbättringar hoppas vi kommer göra besöket i tvättstugan både trivsammare och enklare. I samband med tvättstugerenoveringar monteras (förutsatt att utrymmet tillåter) en städtavla med tydliga markeringar för var städutrustningen ska hänga. Att städandet inte sköts är något vi ofta får in kommentarer om i Kundbarometern och vår förhoppning är att städtavlans ska underlätta städningen genom att man tydligt kan se vilken städutrustning som ska finnas på plats och att man hjälps åt att anmäla om det är något som saknas.



Great Place To Work

Det var med glädje och stolthet vi i slutet av året lyckades bli certifierade som ett Great Place To Work för andra året i rad. Att vi under en period som präglats av pandemi har lyckats höja stoltheten över vårt bidrag till samhället och samtidigt känner hög meningsfullhet i vårt arbete känns otroligt roligt och är ett kvitto på det engagemang och stolthet som finns på Kalmarhem.



"FRAMGÅNG BESTÅR AV EN
SERIE DAGLIGA SMÅ SEGRAR"

VD HAR ORDET

I fjolårets summering av året såg jag fram emot ett bättre och mer normalt 2021. Den naturliga frågan att ställa sig när det är dags att knyta ihop året är därför – blev det bättre? Om man med bättre syftar på pandemiläget är svaret nej. Även detta år blev ett år där pandemin fortsatt höll oss i ett stadigt grepp, även om det under hösten fanns glimtar av hopp och där vi i bolaget kunde komma i väg på vårt förse-nade 70-årsfirande till Malmö och Lund för två inspirerande dagar. Trots en fortsatt pandemi har vi kunnat upprätthålla en acceptabel servicenivå till våra kunder och deras hem, som har fått en än mer central plats i människors liv. Jag skulle vilja påstå att vi tack vare pandemin har blivit bättre både som bolag och som människor. Vi har som bolag fort-satt fått träna på snabba omställningar, vilket kommer att göra oss gott i framtiden. För är det något som vi faktiskt vet om framtiden, är det att behovet av utveckling kommer att finnas med oss. Som människor har vi fått ett nytt perspek-tiv på livet. Vi har fått upp ögonen för att det som vi tidigare har tagit för givet – som umgänge med nära och kära, kon-serter, sportevenemang etc. – inte är en självklarhet.

För att återgå till min fråga. Har det varit ett förhållandevis bättre år? Om vi med det menar att bolaget har blivit bättre under året så är svaret ett stort och tydligt JA. För att nämna några delar skulle jag kortfattat vilja nämna ett par punkter, som ni kan läsa mer om i andra delar i års- och hållbarhets-rapporten.

Kunden i fortsatt fokus

Vad vore Kalmarhem utan våra kunder? Att öka förtroendet hos våra kunder är och har varit i vårt fokus sedan 2018. Vi arbetar på bred front och har bland annat fortsatt förbättra våra processer, ta fram syfte för respektive process samt utdela ansvar och mandat för ägare och ledare av proces-serna. Ett arbete som genomförs med kundens bästa för ögonen.

Hållbarhet – från ord till handling

Under året har vi fortsatt vårt arbete med strategier och planer inom ekologisk hållbarhet för de fem områden där vi har våra största utsläpp kopplat till klimatpåverkan. Det områ-de där vi har kommit längst är "Hyresgästernas transporter" där vi tagit fram en mobilitetsstrategi som ska hjälpa oss att halvera dessa utsläpp fram till 2030. Klimatet blir inte bättre av en mängd strategier och planer, snarare är det handling som måste till för att få en effekt och det är därför med stor stolthet jag konstaterar att vi medan vi tar fram strategier och planer även går från ord till handling. Ett exempel på detta är vårt kommande nyproduktionsprojekt Visiret som ska byggas enligt Miljöbyggnad Guld och som ska bli ett mobilitetssmart kvarter där bil- och cykelpool ska främja fossilfria transporter. Att vi dessutom tar ansats i biologisk mångfald och cirkularitet gör projektet bara ännu häftigare.

Trygghet

En rubrik som i många fall säkerligen skulle placeras under hållbarhet, men för oss som ett allmännyttigt bostadsbolag med ett stort samhällsengagemang är denna fråga oerhört viktig, inte minst då vi ser att trygghetstrenden i vår stad går åt fel håll. Även här arbetar vi på bred front men utmärkan-de under året är att vi har tagit fram en trygghetsstrategi ba-serad på forskning inom området. Denna strategi ska vägle-da alla medarbetare i bolaget till att bli "kapabla väktare" och få en bredare kunskap för att kunna vidta trygghets-ska-pande åtgärder. Som en del i strategin kommer utbildningar hållas för samtliga medarbetare.

Medarbetare

"Ta hand om medarbetarna så tar de hand om kunden" brukar det heta och uttrycket är något jag tror starkt på. Vi har sedan några år tillbaka arbetat enligt den forsknings-baserade Great Place To Work-modellen och gör årligen en kartläggning om vårt arbetsplatsklimat. Även i år lyckads vi bli certifierade som ett "Great Place To Work" vilket jag är väldigt stolt över. Under hösten har vi kompletterat denna mätning med ett verktyg för pulserande temperaturmät-ning där medarbetare veckovis kan svara på hur de mår och upplever sin vardag utifrån nio olika forskningsbaserade områden. Något som gör mig både glad och otroligt stolt är att 95% av Kalmarhems medarbetare i undersökningen anger att de känner en stolthet utifrån vad vi bidrar med i samhället.

Framtida utmaningar

Även om vi blivit bättre finns det såklart utmaningar som vi behöver ta oss an. Några av dessa är:

- Att med bibehållen ekonomisk stabilitet ta oss an ett stort behov av reinvestering, underhåll och samtidigt upprätthål-la en nivå på vår nyproduktion.

- Att tillsammans med Kalmar kommun arbeta för en kli-matneutral kommun 2030.

- Att fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare.

Det som möjliggör att vi år för år kan fortsätta ta oss närma-re våra övergripande mål och vision är våra lojala, engagera-de och kompetenta medarbetare. Det är tack vare dem och våra samarbetspartners som jag ser fram emot ett nytt år.

Väl mött!

Per Stephani,
Kalmar, mars 2022

AFFÄRSIDÉ, BOLAGSMÅL OCH ÄGARDIREKTIV

I 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 5 250 bostäder varav ca 1 100 studentbostäder och ca 29 000 kvm lokaler i 21 olika stadsdelar, vilket gör oss till den största hyresvärden 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 Varvs- holmen 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.

Vår affärsidé

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.

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 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 det underlag 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. Vår målsättning är att ha 30 procent mycket nöjda kunder men 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 två procent under året.

SIFFROR UR KUNDBAROMETERN

UTVECKLING NYCKELTAL

Andel mycket nöjda/nöjda kunder (4:or och 5:or) har gått från 67 % (2020) till 69 %.

POSITIV UTVECKLING

Frågan som har haft störst positiv utveckling avseende andelen mycket nöjda/nöjda kunder under 2021:

FELANMÄLAN - "Bemötande reparatör"

Bemötande i samband med felanmälningsåtgärder har gått från 87 % (2020) till 96 %.



ÅRET I SIFFROR



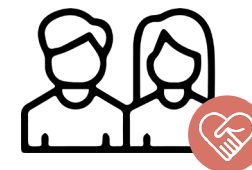
5 249
bostäder



varav 1 088
studentbostäder



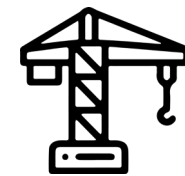
29 335
kvm lokaler



70
medarbetare

99,5

procent
uthyrda bostäder



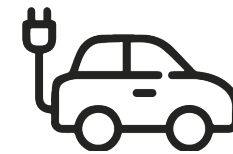
146 nya bostäder
i produktion



77
fastigheter



andel
nöjda kunder



100% fossilbränsle-
fri fordonsflotta

– UR VÅRT ÄGARDIREKTIV

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 boendeinflytande samt att aktivt arbeta för att utveckla och stärka deras inflytande 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 kommunaldelar. 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.



VERKSAMHET OCH MEDARBETARE

När vi säger Kalmarhems verksamhet – vad är det vi pratar om då? Grundbulten är så självklar att den egentligen inte behöver sägas men vi gör det ändå för att den är så viktig och utgör just en grund – alla vi som är anställda på bolaget och investerar tid, kunskap, hjärta och intellekt i organisationen – VI MEDARBETARE. I anställningen på Kalmarhem ligger en rad olika processer, rutiner, aktiviteter och annat som löper från år till år och som på så sätt utgör konstanter över tid. Exempel på sådana är Kalmarhems årliga process för löneöversyn, processen för utvecklingssamtal, det ramverk kollektivavtalet utgör från ett år till annat, arbetssättet kring Kalmarhems kundbarometer, Kalmarhems målstyrningsmodell etc. – och sist men kanske störst – det jobb alla gör för att dra sitt strå till stacken i vardagen, fylla sin del av anställningsavtalet och utvecklas som människor.

I den egna verksamheten finns processer, projekt och anställda men vi får heller inte glömma att en stor del av bolagets verksamhet är det arbete leverantörer och entreprenörer gör för vår räkning. Så med det sagt – det finns mycket som är sig likt men också några unika händelser vi kan lyfta för 2021...

Great Place To Work

Att medarbetare trivs och mår bra på arbetsplatsen är otroligt viktigt. Varje år genomförs en övergripande medarbetarundersökning där alla svar är anonyma, men som vidare går att koppla till respektive avdelning. Under 2020 genomfördes medarbetarundersökningen 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.

Glädjande är att vi under 2021 lyckats behålla vår certifiering och vi har också valt att addera ytterligare en dimension till den ordinarie mätningen. Kulturen inom bolaget var något vi ville undersöka närmre inom områden vi såg som särskilt viktiga för att öka tilliten internt då vi tror att tillit är en nyckel för mänsklig och verksamhetsmässig utveckling. Att göra mätningar en gång per år berättar ofta bara just hur det går vid det tillfället under det året och därför infördes ett digitalt verktyg som löpande med en veckas intervall på vetenskaplig grund ställer fyra kloka frågor anonymt till varje medarbetare om ”hur vi mår och hur det går” via en app. På det här sätter kan vi lättare fånga eventuella problem och ta tillvara möjligheter inom arbetsmiljöområdet i vardagen när det händer.

Rekryteringar

Vi har under året rekryterat 19 medarbetare varav tio för att bemanna under sommaren, och resterande nio utgörs av fastanställningar och vikariat. Vi såg ett behov av att utöka verksamheten med två nyinrättade tjänster där en tjänst som gruppleddare för Kalmarhems projektledare inom bygg- och underhåll samt en underhållsförvaltare har tillsatts. I samband med rekrytering är det otroligt viktigt för oss att nya medarbetare får en bra introduktion och utbildning innan de ska möta våra kunder så att de känner sig trygga i att vara vårt ansikte utåt.

Utbildning

Medel för utveckling kan ta sig många former och ett av dem är utbildning. Två exempel på riktade utbildningsinsatser Kalmarhem genomfört under 2021 är:

- Grundläggande Hyresjuridik. En utbildning för samtliga medarbetare i syfte att utbilda personalen i rättsliga frågor som berör kund och Kalmarhem sinsemellan, inte minst för de som har daglig kontakt med våra boende kunder. Innehållet i kursen gav oss rätt verktyg för att kunna hantera många av de situationer som kräver kunskaper inom hyresrätter men också lokaler.

- Utvecklande Ledarskap, en forskningsbaserad ledarskapsutveckling med rötter i Försvarshögskolan för Kalmarhems ledningsgrupp och arbetsledare där syftet var att skapa ett ledarskap som tar organisationen framåt ur både mänskligt och resultatmässigt perspektiv.

För ett friskare Kalmarhem

Friskvård utgör en viktig del i Kalmarhems arbetsmiljöarbete för att främja en god hälsa och stärka gemenskapen. 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.

Vi har under året genomfört en rad aktiviteter som exempelvis: mountainbike, padel, bowling, föreläsningen ”Det finns ingen gräns” med Anders ”Järnmannen” Olsson samt gemensamma utomhusträningar. Under hösten gjorde hela bolaget en personalresa till Malmö för att fira vårt 70-årsjubileum och för att hämta inspiration och lära av andra i branschen. Vi besökte bland andra fastighetsbolag där vi fick ta del av deras arbete generellt men med extra fokus på framför allt hållbarhet ur både ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Samverkan

I bolaget finns en samverkansgrupp som består av fyra representanter från organisationens olika avdelningar tillsammans med VD och HR-partner. Det är en grupp som syftar till att ta vara på medarbetarnas olika kompetenser, kreativitet och engagemang. Under året har fyra samverkansmöten genomförts med bra och förtroendefulla dialoger där vi har haft möjlighet att testköra idéer för att tillsammans utvärdera resultatet. Vi tror att beslut som föregåtts av en bra dialog, förslag från berörda och en önskan om att nå samsyn före beslut ger bättre underlag och ökar även kvaliteten i verksamheten. Exempel på

ämnen som diskuterats under mötena är: utmaningar inför 2022, ”på ledningens bord”, aktuella rekryteringar och synen på hemarbete.

NÖJDA MEDARBETARE

Av Kalmarhems 70 medarbetare deltog 96 procent i medarbetarundersökningen.

”Vad uppskattar du mest med din arbetsplats?”

”KALMARHEM ÄR EN ARBETSPLATS DÄR ARBETSGLÄDJEN, ENGAGEMANGET OCH GEMENSKAPEN ÄR HÖG. VI HAR KUL PÅ JOBBET OCH MAN KÄNNER EN STARK KÄNSLA AV ATT ENS JOBB ÄR MENINGSFULLT. BÅDE GENTEMOT EN SJÄLV, MEN ÄVEN SAMHÄLLET”

88%

anser att de ges stort eget ansvar

88%

är stolta över vårt bidrag till samhället

Processarbete

Kalmarhem har sedan en längre tid tillbaka jobbat igenom den ordinarie linjeverksamheten genom att utvärdera, utveckla och dokumentera de processer som utgör bolagets kärnverksamhet men även andra typer av processer som är återkommande och/eller centrala för att fylla vårt uppdrag.

Under 2021 tog vi ett steg till genom att förfina syftena med varje process, sätta mått som mäter processernas prestanda och utveckla de roller som omger dem – vi skapade och förtydligade ansvar, befogenheter och arbetssätt för processledare och processägare. Arbetet med att bli en ”bättre beställare”, det vill säga ambitionen och planen att som bolag över tid utveckla förmågan att i förhållande till leverantörer och entreprenörer lite förenklat uttryckt ”beställa rätt sak, på rätt sätt och följa upp så att den levereras med rätt kvalitet, till rätt pris och i rätt tid” – förfinades. Kontroller på utförda arbeten och andra krav vi ställer i till exempel ramavtal ökade och systematiserades.



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 inflyttningstrend och attraherat många nya invånare. Under 2021 hade kommunen en folkökning på 999 personer enligt statistik ifrån SCB vilket innebär att antalet invånare i Kalmar kommun har passerat 70 000 (70 329) invånare. En trend som vittnar om att Kalmar är en attraktiv plats att leva, bo och verka i vilket är glädjande utifrån stadens vision om att uppnå 75 000 invånare år 2025.

Invånarantalet ökar i Kalmar och alla behöver någonstans att bo. En förutsättning för att Kalmar ska vara en attraktiv stad att leva och bo i är att utbudet på bostadsmarknaden möter behoven och önskemålen hos invånarna och de som vill flytta hit. En väl fungerande bostadsmarknad är viktig för en hållbar utveckling och Kalmarhem har en viktig roll att skapa hem för alla, inte minst med vårt mål om att bidra med i snitt 75 nya bostäder per år för att möta marknadens efterfrågan.

Stadsdelsutveckling är viktigt för Kalmarhem och många med oss. Vi ska vara den centrala aktören i kommunens bostadspolitik och genom att skapa attraktiva stadsdelar fortsätter vi att bidra till utvecklingen i Kalmar. Vårt uppdrag är också att skapa goda bostäder i bra miljöer för alla, vilket är en förutsättning för att uppnå ett socialt hållbart samhälle där alla grupper inkluderas och vi erbjuder därför bostäder i såväl centrala Kalmar som på landsbygden. Vi tror att en attraktiv stad är en plats som lockar individer med olika bakgrund, inkomst och livssituationer att bo.

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.

Ökad kompetens till Kalmar

Genom vår arbetsgivarbonus kan arbetsgivare ansöka om bostad för en ny medarbetare som planerar att flytta till Kalmar. Bonusen är en möjlighet som erbjuds samt-

liga arbetsgivare inom Kalmar kommun, oavsett storlek och efterfrågad kompetens. Den är även möjlig att ta del av för företagare som flyttar sin verksamhet från en annan ort och startar upp i Kalmar kommun. 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 30 personer eller familjer fick en bostad och gjorde vallet att flytta till Kalmar för att leva, bo och arbeta.

Det första egna boendet

Det är en alldeles speciell känsla att flytta hemifrån för första gången. En känsla som vi vill att fler ungdomar ska få möjlighet att känna. För att underlätta för ungdomar att ta sig in på bostadsmarknaden och få en första egen bostad, erbjuder vi något som vi kallar för ungdomsbostäder. Ungdomsbostäder kan sökas av ungdomar mellan 18-25 som är folkbokförda i Kalmar kommun och bostäderna hyrs ut enligt "först till kvarn"-principen till skillnad från vårt ordinarie kösystem.



Lokaler och näringsliv

Kalmarhem erbjuder idag ca 29 000 kvm lokaler och delar av vårt lokalbestånd är offentliga lokaler som förskolor, omsorgs- och vårdboende. Många av våra lokaler ligger centralt placerade, men vi har även lokaler i våra bostadsområden utanför stadskärnan. För oss är det viktigt att ha rätt verksamhet i rätt lokal och på rätt plats. Genom att aktivt arbeta med att erbjuda företag och verksamheter lokaler i Kalmar så bidrar vi samtidigt till en levande och trygg stad.

Samarbete med lokala idrottsföreningar

Som en del i vårt sociala hållbarhetsarbete samarbetar Kalmarhem med olika föreningar och organisationer i Kalmar. Alla samarbeten ska kunna kopplas till våra värdeord och innehålla en motprestation som ska komma våra kunder till nytta. 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, Högbys 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. Under hösten bjöd vi tillsammans med FBC Kalmarsund in barn och ungdomar för att prova på att spela innebandy i ett av våra större bostadsområden i Oxhagen.



Universitetsstaden Kalmar

Vid universitetskajen, i hjärtat av Kalmar, ligger Linnéuniversitetet. Kalmar är en av två orter där universitetet bedriver sin verksamhet med ca 44 000 studenter per år. I samband med Linnéuniversitetets antagningar till höst- och vårterminen erbjuder vi, som en av få städer i landet, en 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 bostadsfrågan som är avgörande i beslutet om vart man börjar studera. Med anledning av pandemin valde vi under året att utvärdera våra kriterier så att fler skulle få möjlighet till en egen studentbostad under sin studietid. Detta innebär att vi godkände ansökningar även från personer som bodde i Kalmar eller Växjö kommun. Glädjande uppfyllde vi även detta år bostadsgarantin för nyantagna studenter och när den avslutades i september hade vi totalt 386 skrivna studentbostadskontrakt.



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 detaljplanarbetet från tidigt skede och använder oss av samma byggt teknik 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. Med rätt strategi, planering och engagemang fortsätter vi uppfylla vårt krav på nya bostäder enligt ägardirektivet.

Under året har Hemvärnet 1 med 60 nya omsorgsbostäder och Tumlaren 2 med 86 bostäder vuxit fram till attraktiva bostäder som beräknas vara inflyttningsklara under våren 2022. Projekten har drivits i samarbetsformen partnering vilket har visat sig vara ett framgångsrikt koncept för att uppnå rätt kvalitet och kostnadskontroll.

Kvarteret Visiret har under året projekterats och i det har många modiga beslut fattats inför framtiden och vårt klimatavtryck. Visiret, som planeras i ett av våra befintliga områden i Funkabo, är ett pilotprojekt där hållbarhet ska eftersträvas i varje detalj och målet är att uppfylla Miljöbyggnad guld. Kalmarhem blir därmed första fastighetsägaren i Kalmar att bygga med så högt ställda mål gällande klimatavtryck. Visiret består av 137 bostäder i tre sammanhängande huskroppar där vissa bostäder har inglasade balkonger.

Kvarteret benämns ofta "Cykelkvarteret" tack vare sin centrala placering där man på tio minuter med cykel når stadskärnan, men också för att cykelanvändning är något som är i högt fokus i projektet. Kundernas transporter, i form av bilkörning, är vår största utsläppspost och med Visiret har vi nu en utmärkt möjlighet att påverka våra boendes bilanvändande. I kvarteret kommer vi att erbjuda cykeltjänster för de boende i form av en cykelpool där man kan låna lådcyklar och el-cyklar.

Ett inledande arbete har påbörjats för vår fastighet Alabastern i Oxhagen där vår plan inför detaljplanarbetets start är att möjliggöra för omkring 200 bostäder. Vi ser det som ett viktigt bidrag i stadsdelens utveckling och ser fram emot det fortsatta arbetet med detaljplanen.

MILJÖBYGGNAD GULD

Miljöbyggnad är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader och finns i Brons, Silver och Guld. Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part.

Guld är en hög nivå som de mest ambitiösa byggnaderna, ofta med uttalad miljöprofil, kan satsa på att få. Kraven som ställs är höga, till exempel tillåts inte radonhalten vara högre än en fjärdedel av lagstadgat krav. För att nå upp till Guld ställs även högre krav på inneklimatet vilket bland annat säkerställs genom mätningar.



PÅGÅENDE



Tumlaren

Intill Gröndalsvägen, med närhet till Lindö och Ängö, skapar vi 86 nya bostäder. 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 10 - 24
Antal bostäder	86
Storlek	1 - 4 rum och kök
Byggstart	Vår 2020
Planerad inflyttning	Vår 2022

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 omsorgsförvaltningen, 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

PLANERINGSSTADIE



Visiret

I Funkabo planerar vi för 137 nya bostäder i ett kvarter som erbjuder goda förutsättningar för en hållbar livsstil. I kvarteret kommer det bland annat att finnas en cykel- och elbilspool som möjliggör för en vardag där en egen bil inte är det primära transportmedlet.

Adress	Ledungsvägen 3
Antal bostäder	137
Storlek	1 - 4 rum och kök
Byggstart	2022
Planerad inflyttning	2024



Illustration över kvarteret Visiret, Funkabo. Bild: Tengboms.

HÅLLBARHET – EN FRÅGA FÖR ALLA



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 ansvar att utveckla Kalmar i en hållbar riktning, bidra till lokalsamhället och verka för en tryggare stad. I Kalmarhems ägardirektiv anges att bolaget ska arbeta aktivt med och ligga i framkant i hållbarhetsfrågan och vi har därför ett stort fokus på social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet i hela vår verksamhet.

På Kalmarhem ser vi hållbarhet som en fråga för alla. Individer, företag och politik. Sverige och världen. Konsumenter och producenter. Landsbygd och stad. Livsstil X, religion Y, filosofi Z och politiska åskådningen K. Inte antingen eller, utan både och. Vi är olika, har olika bakgrunder, åsikter och drivkrafter men förenas i viljan att vår värld ”ska hålla”. Människor har stor makt och kraft att påverka samhällsutvecklingen både som individer, grupper och organisationer. Vi har mycket att förlora om vi inte ställer om men desto mer att vinna om vi gör det. Båda sidorna av myntet är viktiga för oss – vi ska visa respekt för allvaret i dessa frågor men också ha roligt medan vi arbetar med dem och berätta om hur en hållbar värld kan se ut medan vi skapar den. Vi ser hållbarhetsarbete som en fråga som bottenar i vetenskap och beprövad erfarenhet. För att hållbarhetsarbetet ska vara hållbart måste det utgå från expertis, kunskap, empiri och validerad forskning. På Kalmarhem tar vi avstamp i vad ”vi vet” för att sedan tycka och känna för att orientera oss därifrån och lyckas – men vi börjar i kunskapen.

Affärsidé och affärsmodell

Vår 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. Kalmarhem AB äger och förvaltar 5 249 bostäder och

29 335 kvm lokalyta och är därmed kommunens största hyresvärd. Vi ska skapa attraktiva, trygga bostäder och omgivningar som invånarna i Kalmar vill bo i. Vårt utbud av bostäder är varierat och vi erbjuder bostäder för livets olika skeden. Vi finns i 21 olika stadsdelar och vi har bostäder i k-märkta hus från 1700-talet likväl som nyproducerade höghus.

OM KALMARHEMS HÅLLBARHETSRAPPORT

Vår hållbarhetsrapport omfattar Kalmarhem AB:S (556526-5906) rapportering av hållbarhet enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) 6 kap.

De hållbarhetsfrågor vi redovisar i denna rapport baseras på de risk- och väsentlighetsanalyser vi har genomfört. Hållbarhetsrapporten har tagits fram av medarbetare som är ansvariga för de områden som redovisas i rapporten. Hållbarhetsarbetet på Kalmarhem styrs av lagstiftning, ägardirektiv samt fastställda policy och ramverk gällande uthyrning, mobilitet, finans, rekrytering, inköp och upphandling etc.

Bolaget är en stor inköpsaktör med många externa kontakter. Detta kräver en medvetenhet om risker för oegentligheter i form av otillbörliga förmåner, korruption eller mutor. Ett arbete för utbildning, styrning och kontroll sker därför löpande. Klimatpåverkan redovisas utifrån GHG-protokollet. Detta är första året som Kalmarhem upprättar en hållbarhetsrapport.

VÅR VÄRDEGRUND



TILLSAMMANS

Med vårt engagemang ska vi tillsammans göra skillnad.



HÅLLBAR

Genom medvetna val verkar vi tillsammans för en bättre värld.



NYTÄNKANDE

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



STOLTTHET

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

HÖG KVALITET I VÄLFÄRDEN

SOCIAL HÅLLBARHET

Vi skapar 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.

”ETT HEM ÄR BLAND DET
VIKTIGASTE SOM FINNS I LIVET”

En bostad kan få livet att vända

Vad definierar en välfärd? Enligt Wikipedias definition är begreppet välfärd en samlad benämning på människors levnadsförhållanden och bygger på en redogörelse för deras ekonomi, hälsa, utbildning, bostadsförhållanden etc. I den ekonomiska forskningen avses med välfärd oftast individens samlade ekonomiska resurser. Allmän välfärd innebär att alla i samhället har en grundläggande nivå av till exempelvis mat, sjukvård och utbildning. Ofta används ordet i en snävare betydelse, där man betonar välfärdstjänster som tillhandahålls eller finansieras av den offentliga sektorn för att garantera en viss nivå av välfärd, och inkomstöverföringar med samma syfte. I fråga om åtgärder för att uppnå välfärd för alla, eller strukturer som bidrar till detta, talar man också om social trygghet eller socialt skyddsnät.

Tänk dig nu ett land eller en stad med en riktigt bra välfärd. Finns det bra bostäder för alla i den staden? Kalmarhems största bidrag till en hög kvalitet i välfärden i Kalmar kommun är att vår verksamhet går ut på att erbjuda det mest grundläggande i varje människas liv – ett hem. Ett hem, som är bland det viktigaste som finns i livet. Detta erbjuder vi alla, oavsett inkomst, bostadsort och social situation. Vi erbjuder likvärdiga möjligheter att leva i bra bostäder i trygga miljöer till rimliga kostnader och våra bostäder förmedlas genom ett transparent och rättvist kösystem. För att erbjuda hem för alla har vi i vår bostadsbestånd lösningar även för den som vill ha eller behöver ett viss sorts hem eller som annars kanske haft svårt att hitta en bostad. Att möta bostadsmarknadens olika behov tror vi bygger starka trygga samhällen och därför levererar vi också...

→ Hem för dig som är ung

Ungdomsbostad. För ungdomar mellan 18 - 25 år och som är folkbokförda i Kalmar kommun.

→ Hem för dig som är 70+

Trygghetsbostad 70+. För dig som är för pigg för ett äldreboende, vill ha ett tryggt och aktivt liv och bo i en tillgänglig bostad.

→ Hem för dig som är ny i Sverige

Sociala boendeformer. Hem för nyanlända i Sverige i samarbete med Flykting och Integration, Kalmar kommun.

→ Hem för dig som omfattas av LSS

Sociala boendeformer. Hem för dig som omfattas av Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) i samarbete Socialförvaltningen, Kalmar kommun.

→ Hem för dig som har fått jobb i Kalmar

... eller flyttat ditt företag hit. Genom *Arbetsgivarbonus Bostad* kan du som arbetsgivare ansöka om bostad till en ny medarbetare som har för avsikt att flytta till Kalmar för att leva, bo och arbeta.

→ Hem för dig som är student

För dig som flyttar till Kalmar för att studera här. Från en annan ort eller ett annat land (internationella studenter). För dig som är nyantagen student (studentbostadsgaranti) eller läkarstudent vid Linköpings universitet (bostadsgaranti för läkarstudenter).

337

Antalet rökfria bostäder i vårt bestånd

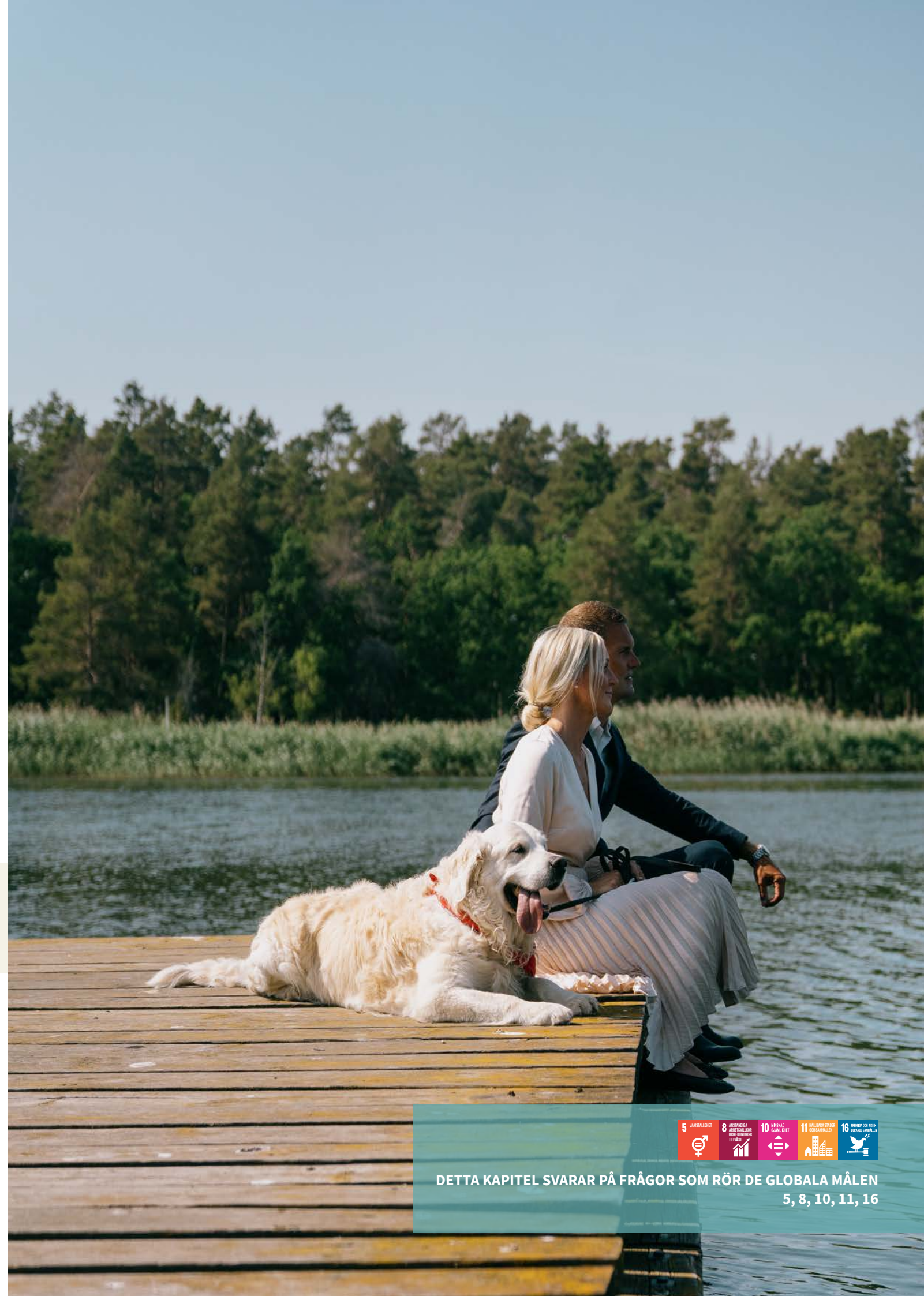


→ Hem för dig som är rökfri

Hem för dig som vill bo i en rökfri boendemiljö där rökning är förbjuden i bostaden samt uteplats, balkong, trapphus, gemensamma utrymmen och utemiljön i anknytning till fastigheten.

→ Hem när livet vänder

För dig som under din boendetid hos Kalmarhem av medicinska eller sociala skäl har fått en förändrad boendesituation och där en ny bostad kan förbättra din livssituation (social förtur).



DETTA KAPITEL SVARAR PÅ FRÅGOR SOM RÖR DE GLOBALA MÅLEN
5, 8, 10, 11, 16

KÖTID FÖR EN BOSTAD HOS KALMARHEM (I SNITT)



5,5 ÅR

Kötid bostad



0,5 ÅR

Kötid studentbostad

Det är svårt att prata om hög kvalitet i välfärden, som är den samlade benämningen på människors levnadsförhållande, utan att samtidigt nämna inflytande. Det ligger djupt rotat i oss människor att vi vill kunna påverka det som spelar roll för oss i livet och självklart då också vår livsmiljö och vårt boende.

Boinflytande

Genom vår Kundbarometer ger vi våra befintliga kunder möjlighet att både löpande och över tid påverka sin boendemiljö. Samtidigt som det är ett ovärderligt digitalt verktyg för oss vill vi också möta människorna bakom det digitala och har under 2021 haft tre möten med Kalmarhems kundpanel vars syfte är att bidra till värdefulla insikter utifrån deltagarnas perspektiv som Kalmarhems kund. Till sammans med representanter från ledningsgruppen och medarbetare inom olika yrkesroller i bolaget har kundpanelen haft möten som berört områden som kommunikation, nyproduktion och ombyggnation för att diskutera utveckling och förbättringar i bolaget. Vi har system och mötesstrukturer som medger inflytande, men vi ska inte glömma vardagen. Det enklaste sättet att påverka kanske är i kommunikation med Kalmarhems kundservice eller bovärdarna som finns ute i de olika fastigheterna.

Pandemins positiva effekter

Det går inte att prata om människors levnadsförhållande och social hållbarhet utan att ta upp hur samhället står sig vid kriser. Som så många andra organisationer har även Kalmarhem fått anpassa sin verksamhet efter pandemins utbrott. Förutom att det känns tryggt att vi märker att vi står starka och stabila även år två med pandemin har det också lett till att vi utvecklat vår verksamhet rent konkret. Våra kunder kan till exempel nu göra olika val i relation till sitt boende hemifrån vilket de inte kunde tidigare – alltså har pandemin indirekt förenklats för våra boende kunder. Vi har också under pandemin byggt upp en ny mötesstruktur för kundbesök som vi tror genererar en högre kvalitet till kunden i slutändan. Det här är två kanske mycket enkla förändringar som vi är glada för och kommer behålla även när pandemin är över.

Stöd vid betalningssvårigheter

Kalmarhem har en längre tid arbetat systematiskt för att i ett tidigt skede fånga upp de som betalar sin hyra för sent. Därigenom kan vi undvika olika typer av obestånd och de förluster det innebär i såväl ekonomiska som mänskliga värden för både kund och Kalmarhem. Under året växla- de Kalmarhem upp det här arbetet och ett exempel på en liten åtgärd som fått stor effekt är att vi infört SMS-utskick till de som inte har täckning på sitt autogiro. På så sätt får de en snabbare och personligt riktad indikation och kan åtgärda täckningen. Antalet sena betalare har minskat med 10 % under 2021 vilket var målet.

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.

”VI HAR GÅTT FRÅN ATT VARA EN
MOPED TILL EN RACINGMOTORCYKEL OCH
VI HAR COOLA SKINNSTÄLL PÅ OSS”

Vad har hänt inom trygghetsområdet under 2021? Om man frågar Kalmarhems trygghetsvärd Jonas Blomgren får man till svar att ”vi har gått från att vara en moped till en racingmotorcykel och vi har coola skinnställen på oss”. Trygghet har blivit en fråga för alla avdelningar på Kalmarhem, ibland till och med ett ryggmärksbeteende och trygghetsskapande ärenden startas av olika människor med olika befattningar i hela bolaget. Det finns ett systematiskt arbete med att tidigt uppmärksamma kunder och andra i olika typer av riskzoner. Ärenden kan startas när någon till exempel är sen med att betala hyran, plötsligt slutar betala hyra, vid misstanke om olovlig andrahand, vid störningar, orosanmälningar och andra frågor som kan utgöra problem.

En tidig utredning ökar chanserna att komma till rätta med dessa frågor ur framför allt ett mänskligt perspektiv men också ekonomiskt eftersom den här typen av ärenden blir dyrare ju längre tiden går – både för bolaget, den/de som omfattas av problemen och samhället i stort. För ett bostadsbolag och samhällets olika aktörer är det ultimata misslyckandet att någon blir av med sin bostad. För att undvika det arbetar samtliga Kalmarhems avdelningar uppmärksam, aktivt, kunnigt och i förväg med att alla ska kunna behålla sina bostäder. Det här har höga mänskliga och ekonomiska värden. Rakt in i hjärtat.



EN BERÄTTELSE FRÅN VARDAGEN

En berättelse om ett ärende i mängden som utifrån sett skulle kunna ses som bara just det, ännu ett ärende. För någon annan är det inte det. För hen har det haft en helt avgörande roll i livet. När vi på Kalmarhem pratar om ”ärenden” i trygghetssammanhang är det här ett exempel på vad vi menar.

Det började med att en av våra ekonomer uppmärksammade bristande hyresbetalning hos en boende i samband med en rutinkontroll. Vad som uppmärksammas är inte enbart den bristande betalningen, utan även att det sätt det sker på är avvikande. Från en kontinuerlig och precis ström av inbetalningar till att totalt upphöra. Att missa en inbetalning kan hända vem som helst och när som helst, men för oss tände det avvikande beteendet en varningslampa. Ärendet går vidare till att kunden söks genom alla möjliga kontaktvägar, men detta utan framgång. Även myndigheter och vården söker personen. Efter ytterligare en tid får vi veta att personen har anträffats och befinner sig inom vård och är säker. Genom en social funktion inom vården lyckas vi sedan tillsammans med anhöriga se till att kundens bostad säkras och att hyrorna betalas. Denna sociala funktion inom vården är ny och syftar till

att individer i händelse av längre vårdperioder ska ha goda möjligheter att upprätthålla sin vardagskontakt med samhället.

Den vanliga utgången vid upprepade hyresbortfall är att den boende slutligen blir avhyst. Grunden till avhysningen är utebliven hyra, men vi får oftast inte reda på bakgrunden till varför. För en person som hamnar i det här skedet går det snabbt från att vara en allvarlig situation till det akuta läge det innebär att vara bostadslös. Att vara bostadslös medför utöver ett socialt utanförskap oftast höga risker för individens hälsa och andra faror.

Tack vare vår interna hantering och kontakt med vården hade kunden möjlighet att behålla sin bostad och så småningom återgå till sitt hem. Vi kan inte uppmärksamma nog hur samhällsviktigt detta agerande är. Ur ett kundperspektiv, samhällsperspektiv, ekonomiskt perspektiv med mera. En avhysning hade orsakat ökade kostnader, men framför allt ett större lidande för den enskilda individen. Det är med stolthet vi ser tillbaka på händelsen och det ansvar vi tar i arbetet med den sociala tryggheten som är en viktig del i vårt övergripande trygghetsarbete.



DEFINITIONER

STÖRNING

En störning är när en kund eller besökare till en kund utsätter en annan kund för något. Detta något kan vara exempelvis ljud, lukter eller hotfulla beteenden. Att ha en fest med musik är ok. Att ha en fest med så pass hög musik mitt i natten att sömn och hälsa påverkas är inte rimligt. Då inträder en störning.

OROSANMÄLAN

En orosanmälan är en skriftlig anmälan som vem som helst kan göra om man känner en oro för någon. Det vanligaste är att orosanmälningar handlar om barn men även vuxna och äldre. En orosanmälan kan handla om missbruk, psykisk sjukdom eller missförhållanden i en familj. Anmälan görs till socialtjänsten i kommunen.

Missing Lights är ett sätt för medborgare att påverka den upplevda tryggheten i Kalmar kommun när det gäller belysning. Genom Kalmar kommuns portal kan den som upplever otrygghet ur detta hänseende lämna sina förbättringsförslag. Kalmarhem har blivit en aktiv del av det här arbetssättet. Att det finns ett unikt system för just belysning beror på att belysningen är så central för att skapa trygghet – enkla åtgärder kan ge stor effekt – det är ingen åsikt utan det vet vi.

En annan åtgärd som påbörjats under året och som kommer att pågå under flera år framöver är bytet till digitala nyckelsystem i våra fastigheter. Till skillnad från ett traditionellt mekaniskt låssystem finns flera trygghetsskapande fördelar. På bara några sekunder kan nyckelns åtkomsträttigheter ändras vilket är en stor lättnad för den boende om olyckan är framme och nyckelknippan är borta.

Sociala samverkansinsatser

Kalmarhem har implementerat och drivit EST (effektiv - samordning - trygghet) som är en social samverkansinsats mellan polis, kommun, räddningstjänst, sociala myndigheter och skolan. Syftet med EST är att effektivisera det situationellt trygghetsskapande arbetet som utförs av parterna och där målbilden är att det ska leda till tryggare bostadsområden, enkelt beskrivet. Som en del i arbetet ingår att insamla information och bearbeta den för att på så sätt se till att alla inblandade har samma lägesbild, vilket är av högsta vikt då det är ur lägesbilden som det identifieras vad och var vi behöver lägga fokus och insatser sker därefter gemensamt.

Tack vare EST har vi under året kunnat skapa trygghet både i Kalmarhems eget fastighetsbestånd men också i andra delar av staden och kommunen. Ett exempel är en EST-insats som under året initierades i Norrliden, baserad

på demografiska undersökningar och trygghetsmätningar. Insatsen kommer att pågå under längre tid och den drivs av bovärden som dagligen arbetar i området vilket i sin tur uppskattas av de som bor där och förväntas öka tryggheten ytterligare. Inom denna insats har det bland annat arbetats mot och identifierat klottrare, kameror har placerats, buskage har röjts och belysning har förbättrats vilket har lett till att särskilda platser blir mindre tillgängliga för de som skapar otrygghet.

Olovlig andrahandsuthyrning och störningar

Något som också har förbättrats under året är vårt arbete med olovlig andrahandsuthyrning. Genom kunskapsutbyte och erfarenheter är allt fler inom bolaget nu uppmärksamma på att upptäcka olovlig andrahandsuthyrning. Vi noterar tillagda eller övertäckta namn på brevlådor, upptäcker att den som öppnar en dörr inte är kontraktssinnehavaren och en funktion har tillkommit i vårt hyresregister som detekterar om personen är skriven på en annan adress än den som hyreskontraktet är på.

När en hyresrätt hyrs ut till någon annan än den som står på kontraktet utan tillstånd från Kalmarhem kan det ha en mängd destruktiva orsaker och få negativa konsekvenser man kanske först inte tänker på. De som står i den vanliga bostadskön med korrekt gjorda ansökningar och som omfattas av det korrekta systemet får inte tillgång till hyresrätten lika snabbt som de annars hade fått. Bakom en olovlig andrahandsuthyrning kan det också dölja sig oegentligheter som är av intresse för samhället att ingripa i och motverka, till exempel olika typer av kriminalitet.

Under året har Kalmarhem också utvecklat och fullt ut systematiserat bolagets störningsarbete. Genom att sätta mål för att minska antalet störningar, mäta, följa upp och åtgärda ska störningarna i fastighetsbeståndet minska och tryggheten öka.



100 

Procent uthyrda
Trygghetsbostäder 70+

23 

Antal återtagna olovliga
andrahandskontrakt

11 

Bostäder som hyrts ut
genom social förtur

ETT GRÖNARE KALMAR

EKOLOGISK HÅLLBARHET

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.

Vi ser den ekologiska hållbarheten som en viktig fråga som vi arbetar med i hela verksamheten. Att vi har ett funktionsdugligt jordklot är en förutsättning för att våra sociala och ekonomiska system ska fungera och vi är gemensamt ansvariga för den värld vi lämnar till kommande generationer.



**ÖVER 75% AV VÄRLDENS
JORDBRUKSGRÖDOR ÄR HELT ELLER DELVIS
BEROENDE AV INSEKTPOLLINERING**

KÄLLA: Naturskyddsföreningen

En stor del av naturens funktioner som exempelvis pollinering, vattenrening och klimatreglering är ovärderliga för oss och därför är det av högsta vikt att vi arbetar för att bevara dessa funktioner. Om en funktion skulle försvinna och behöva ersättas på konstgjord väg skulle det innebära enorma ekonomiska problem för oss.

Många delar i det här är viktiga för oss som bostadsbolag. Vi vill att våra fastigheter ska finnas i en hållbar stad där vi inte har luftföroreningar, buller eller avsaknad av biodiversitet. Klimatförändringar drabbar oss och våra fastigheter och vi behöver anpassa oss efter stigande havsnivåer, fler värmeböljor, torka och skyfall. Vi har därför ett stort intresse av att minska dessa klimatförändringar i så hög grad som möjligt.

När vi har definierat våra tre viktigaste områden inom ekologisk hållbarhet har vi utgått från den aktuella forskningen och vetenskapen. Vi har bland annat tittat på planetens gränser och de globala målen i Agenda 2030. Utifrån detta har vi sammanställt de områden som vetenskapen tycker är viktigast att fokusera på och därefter gjort en bedömning över vilka av dessa områden som Kalmarhem har störst möjlighet att påverka. Vi har kommit fram till tre huvudområden inom ekologisk hållbarhet som Kalmarhem ska fokusera på de kommande tio åren och som vi på följande sidor kommer att berätta mer om.

Våra huvudområden inom ekologisk hållbarhet är:

- 1 **Minskad klimatpåverkan**
- 2 **Ökad grad av cirkularitet**
- 3 **Biologisk mångfald/ekosystemtjänster**

Agenda 2030 och de globala målen

År 2015 skrev FN:s medlemsländer under FN:s Agenda 2030 med 17 övergripande globala hållbarhetsmål och till dessa hör även 169 delmål. Flera av dessa mål är kopplade till ekologisk hållbarhet och bland annat att minska klimatpåverkan. Viktigt i sammanhanget är att målen inte är FN:s mål, utan våra mål, och av den anledningen finns nationella samt lokala mål som är framtagna i linje med de globala målen så att vi vet hur vi ska arbeta för att nå dessa. Det långsiktiga nationella målet är att hela Sverige ska nå nettonollutsläpp av växthusgaser senast år 2045 och detta är något som riksdagen har fastställt. Det är ett vedertaget mål som många branscher och företag också siktar mot. Utifrån detta har Kalmarhem satt sina egna mål som är att halvera sin klimatpåverkan till år 2030 för att därefter nå nettonollutsläpp till år 2045 i linje med bland annat bygg- och anläggningsbranschens färdplan mot fossilfrihet.



**DETTA KAPITEL SVARAR PÅ FRÅGOR SOM RÖR DE GLOBALA MÅLEN
6, 7, 11, 12, 13, 15**

1 HUVUDOMRÅDE 1 – MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

För att vi ska lyckas halvera våra utsläpp till år 2030 måste vi veta hur stora utsläpp vi som bolag genererar och var i verksamheten de utsläppen sker. Under året har beräkningen av hela Kalmarhems klimatpåverkan fortsatt, något som påbörjades år 2020. Vi beräknar 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 är genomförda enligt Greenhouse Gas Protocol som är en internationell beräkningsstandard där utsläppskällor delas in i ”scopes” med direkta och indirekta utsläpp vilket gör att vi kan se var vi har våra största utsläppsposter. Med det som underlag har vi formulerat ett angreppssätt om att vi ska jobba med ”*det som ger mest minskad klimatpåverkan, per investerad krona på enklaste sätt*” genom att i projektledningsform ta fram och implementera strategier som styr mot att vi når våra klimatmål.

Vi har valt att ta ett stort ansvar när vi har gjort våra klimatberäkningar och av den anledningen är exempelvis kundernas transporter och kundernas avfall med i våra beräkningar. Den lätta lösningen hade varit att avsäga sig dessa utsläpp eftersom det inte är vi som genererar dem, men det är vi som skapar förutsättningarna för att våra kunder ska kunna minska sina utsläpp - och därför är vi även med och tar ansvar för dessa utsläpp. Flera av våra beräkningar är baserade på schabloner och uppskattningar vilket gör att de inte har en hundra procentig exakthet men de ger oss en uppskattning på vilken storleksordning respektive utsläppspost ligger i. Detta gör det lättare för oss för att veta vilka områden vi ska fokusera på och kan börja agera på i stället för att fortsätta räkna tills det är helt exakt.

På följande sidor berättar vi om våra fem största utsläppsposter som har fått eller kommer att tillägnas strategier. Viktigt att notera är att vi internt under arbetets gång har sagt till varandra att ”vi kan inte vänta till strategierna är klara” – vi behöver jobba parallellt med konkreta förflyttningar och förändringar på samtliga områden och så har vi också gjort.

DEFINITIONER

KOLDIOXIDEKVIVALENT (CO_{2e})
CO_{2e} står för koldioxidekvivalent och är ett mått på utsläppen av växthusgaser. CO_{2e} är ett gemensamt mått för utsläpp av olika växthusgaser och dess inverkan på klimatet. Man ”översätter” alltså utsläppens påverkan till hur mycket koldioxid som skulle orsaka samma växthuseffekt.

GREEN HOUSE GAS PROTOCOL
Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) är en global standard för mätning, hantering och rapportering av växthusgasutsläpp. Den används av nationer och företag som ett verktyg för att förstå, kvantifiera och hantera utsläpp av växthusgaser. GHG utgår från de fem övergripande principerna; relevans, fullständighet, jämförbarhet, transparens och noggrannhet.

SCOPE
Scope är benämningen på olika kategorier som utsläppskällorna delas in i utifrån direkta och indirekta utsläpp, enligt beräkningar utifrån GHG-protokollet.



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}



SCOPE 2

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

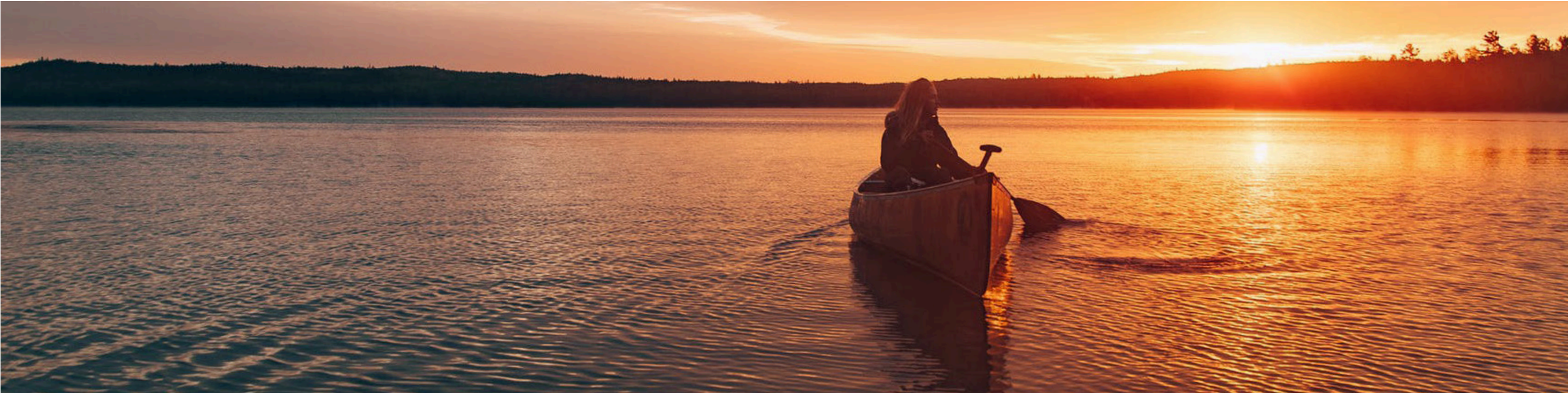
Källa	Utsläpp
Elförbrukning	429 013 kg CO _{2e}
Fjärrvärmeförbrukning	267 399 kg CO _{2e}
	696 412 kg CO_{2e}



SCOPE 3

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

Källa	Utsläpp
Material och varor i förvaltningen	1 957 867 kg CO _{2e}
Kundernas transporter	9 143 854 kg CO _{2e}
Kundernas elförbrukning	223 465 kg CO _{2e}
Kundernas avfall	1 262 993 kg CO _{2e}
Entreprenörernas transporter	4 370 kg CO _{2e}
Personalens resor till och från jobbet	14 203 kg CO _{2e}
Tjänsteresor	2 782 kg CO _{2e}
Indirekta utsläpp drivmedel	2 717 kg CO _{2e}
Elförbrukning (bränslerelaterade utsläpp)	135 478 kg CO _{2e}
Fjärrvärmeförbrukning (transport och produktion av bränsle)	267 399 kg CO _{2e}
Nybyggnation	1 071 612 kg CO _{2e}
Avfall	Beräkning pågår
Förbrukningsmaterial	Beräkning pågår
Transporter vid leveranser	Beräkning pågår
	14 086 739 kg CO_{2e}





Utsläppspost 1: Kundernas transporter

Kundernas transporter är Kalmarhems i särklass största utsläppspost och vårt mål är att minst halvera utsläppen från kundernas transporter till år 2030 jämfört med 2021. Posten är tre gånger så stor som vår näst största utsläppspost och är därför helt avgörande för om vi ska nå våra mål. I slutet av året antogs Kalmarhems mobilitetsstrategi, som beskrivs mer nedan. I den framgår hur vi ska och behöver arbeta fram till 2030 med nulägen, önskvärda lägen, mål, mått och har olik grad av detaljering. Parallellt med framtagandet av strategin har vi ytterligare byggt ut vår laddinfrastruktur, projekterat mobilitetssmarta kvarteret Visiret, utökat antalet bilar i delbilspoolen etc.

Mått	2021
Antal laddplatser	130 st
Antal dELbilar (egna/totalt)	3 / 17 st
Användningsgrad Kalmarhems dELbilar	6 %
Registrerade miljöbilar* i fastighetsbeståndet	28 st
Registrerade fossilbilar i fastighetsbeståndet	2 784 st

* Till miljöbil räknas fordon som drivs av el, biogas eller HVO.

Kalmarhems mobilitetsstrategi

Nästan varje dag finns ett behov av att förflytta sig. Vi ska till och från jobbet, skjutsa barn, handla mat och kanske upptäcka en annan stad över helgen. Mobilitet är ett brett begrepp som berör rörlighet och sättet vi transporterar oss på och kan definieras som behovet av att förflytta sig själv men också saker. På Kalmarhem arbetar vi starkt för att våra kunder ska kunna göra klimatsmarta val och vi vet att möjligheterna måste finnas där för att underlätta övergången till ett mobilitetssmart liv som gör det möjligt att transportera oss säkert, effektivt och miljösmart. Kalmarhems mobilitetsstrategi beskriver hur vi ska arbeta för att minska utsläppen från våra kunders transporter som är vår största utsläppspost. Här finns en stor möjlighet att påverka då intresset är stort från såväl bilbranschen, myndigheter som privatpersoner. Samhället går oavkortat mot en fossilfri mobilitet och Kalmarhem kan utgöra draglok i en sådan omställning genom att investera klokt i infrastruktur, mobilitetslösningar och kommunikation riktad mot beteendeförändringar.

I strategin framgår att vi ska förbereda alla våra parkeringsplatser för laddinfrastruktur så att vi kan erbjuda laddmöjlighet på alla parkeringsplatser när våra kunder efterfrågar det. Men strategin innehåller stort fokus på delningsekonomi och planer för utbyggnad av delbilspooler och undersökande av möjligheten till cykelpool och andra delningstjänster.

Syftet med mobilitetsstrategin är att få ett helhetsgrepp över mobilitetsfrågan i hela fastighetsbeståndet och en tydlig strategi som visar hur vi ska arbeta med frågan för



att minst nå en halvering av klimatpåverkan från kundernas transporter till 2030.

Bästa klimatinitiativet 2021

I slutet av december vann Kalmarhem kategorin "Fossilfritt" i Allmännyttans tävling Årets bästa klimatinitiativ som startades 2020 för att lyfta fram framgångsrika exempel på hur bostadsföretag kan bidra till en mer miljömässigt hållbar utveckling. Vann gjorde vi genom motiveringen att vi genom ett tydligt och målinriktat ledarskap har nått målet om fossilfrihet år 2020. All el, fjärrvärme och allt drivmedel till fordon i vår egen verksamhet är förnybar och därmed fossilfri. När vi säger fossilfri utgår vi från Fossilfritt Sveriges definition och samtliga av bolagets fordon drivs av el, biogas, HVO eller mänsklig kraft (Kalmarhems cyklar). Utöver transporter i 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.

Laddstolpar

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 ut-

ökades antalet laddplatser med 13 stycken, vilket gör att vi kan erbjuda totalt 130 laddplatser till kunder med elbil eller plug-in hybrid.

130

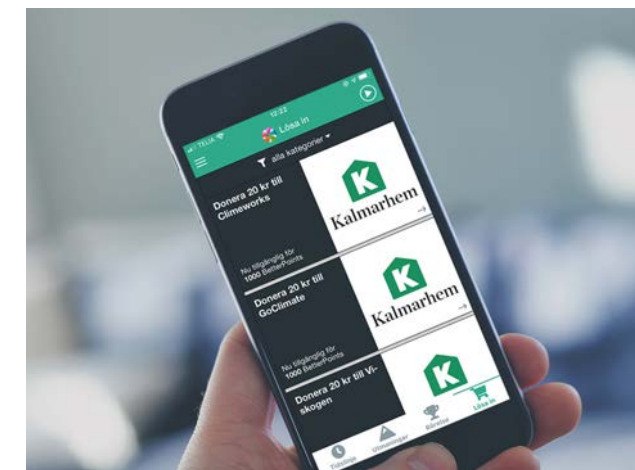
Antalet laddplatser vi erbjuder i vårt bestånd

Laddinfrastrukturen är något vi fortsätter att satsa på och arbetar proaktivt med, vilket krävs för att vi ska kunna få en snabb omställning till fossilbränslefria fordon. Med start under 2022 kommer vi att förbereda för laddstolpar på samtliga av våra 83 större parkeringsytor och garage, så att vi i framtiden enkelt kan göra om parkeringsplatsen till en laddplats när kund efterfrågar det. På så sätt kommer laddstolparna att hamna där efterfrågan finns, och vi slipper då problem med att hårdvara hinner föråldras innan parkeringsplatsen hyrs ut etc.

#Mittresvalräknas - för ett hållbart Kalmar!

Under året har vårt samarbete med appen Betterpoints fortsatt. Betterpoints 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 fossilbränslefordon. 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 och på lång sikt bidrar projektet till Kalmar kommuns målsättning om ett fossilbränslefritt 2030.



Elbilspool

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. För att ta steget att börja använda en bilpool kan det vara avgörande att först få prova att köra bilen och se hur det fungerar och vi har därför haft ett antal prova-på-dagar under året vilket kommer fortsätta i takt med att elbilspoolen utvidgas.



DELbilsträff i kvarteret Bryggaren.

Utsläppspost 2: Underhåll och material i förvaltning

Varje år köper Kalmarhem in stora mängder material för underhåll av våra fastigheter. Det kan vara allt i från fönster och takpannor till vitvaror och toalettstolar. Allt detta material genererar så klart stora utsläpp av växthusgaser under produktionen och transporten. Med hjälp av Husbyggnadsvaror HBV Förening (HBV, inköpsfunktion åt allmännyttiga bostadsbolag) har vi beräknat våra utsläpp från allt material vi köper in på de avtalen som går via HBV. Denna beräkning är gjord med generiska data för respektive komponent, till exempel vad en tvättmaskin i snitt släpper ut. För att kunna göra exakta beräkningar och följa utvecklingen behöver vi få fram faktiska utsläpp från de produkter vi köper med hjälp av så kallade EPD:er (miljövarudeklarationer). Det är fortfarande något som många leverantörer saknar och Kalmarhem måste börja ställa krav på att dessa ska finnas för att vi ska kunna jämföra produkter mot varandra och välja den som genererar minst klimatpåverkan. Vi har också börjat gruppera våra inköp/avrop inom underhåll och material i förvaltningen i olika poster för att hitta de som är stora (där ligger ju effekten) och går att påverka (där det finns hållbara alternativ som vi har rådighet att styra över vilka vi väljer) och allra helst utan att det påverkar kostnaden (åtminstone inte på fel håll).

Mått, utsläpp (kg CO_{2e}) från vårt inköpta material i respektive produktkategori:

Observera att rader märkta med "-" innebär att inköp inte har skett i kategorin under året.

Avtal	2021	2020	2019
Avloppsspolning och slamsugning	1	489	222
Brandskydd	-	19	-
Byggmaterial	60 272	67 480	84 091
Elmaterial och belysning	14 205	41 265	76 487
Fastighetsförnödenheter	1 049	7 786	6 463
Fönster	-	-	1 689
IMD	36 467	40 243	34 779
Köksförnyelse och inredningssnickerier	29 853	43 661	46 440
Luftfilter	26 671	33 390	29 954
Lås och entrésystem	15 651	-	762
Måleriprodukter	19	-	44
Möbler och heminredning	12 373	47 386	42 667
Park och lek	822	884	50
Pellets	-	3 796	-
Rörmaterial	433 598	417 656	289 324
Solenergi	-	16 003	-
Säkerhetsdörrar	15 292	29 898	-
Tvättmedelsdosering	8 265	1 036	-
Tvättstugeutrustning	1 925	3 784	1 064
Vitvaror	1 301 404	2 297 575	1 566 148
Totalsumma	1 957 867	3 052 350	2 180 184

Under kommande år ska en strategi tas fram (motsvarande mobilitetsstrategin som tidigare nämnts) som beskriver hur Kalmarhem ska jobba med att minska klimatpåverkan från det material vi köper in till våra fastigheter, samt vilka mål och måtvärden vi ska ha fram till år 2030. Parallellt har vi börjat arbeta med åtgärder för att minska vår klimatpåverkan från materialet i våra underhållsprojekt och vi vågar påstå att det börjar bli en naturlig del för Kalmarhems projektledningsteam att i initialskedet inkludera hållbarhetsperspektivet och de som jobbar med hållbarhet för att få med olika krav och önskemål i projekteringen.

Utsläppspost 3: Kundernas avfall

Kundernas avfall har en betydande stor påverkan på klimatet på grund av den mängd avfall som går till förbränning när det i själva verket hade kunnat återvinnas och användas på nytt. Någon form av avfall uppstår ju egentligen redan när någon producerar eller konsumerar något och här behöver vi bidra till att samhället som helhet kommer fram med cirkulära lösningar och förhoppningsvis så småningom teknik som hjälper människor att sortera det avfall som uppstår rätt och att det kan bli till nya värden i en cirkulär ekonomi.

I vår tredje utsläppspost finns en plan för hur vi i linjearbetet ska arbeta för att sänka klimatpåverkan från boende kunders avfall genom bland annat olika insatser som styr mot beteendeförändringar. Utsläppsposten är något som Kalmarhem inte direkt kan påverka eftersom det är våra kunders avfall vilket betyder att det är de som sorterar och slänger sitt avfall. Vi tror därför att vi behöver komplettera vår plan med en nytänkande strategi och/eller aktivitet eftersom mängden avfall och hur stor den blir ligger så långt från vår verksamhet.

Vad vi kan göra, är att skapa förutsättningar och informera så att våra kunder gör rätt och på så sätt minskar klimatpåverkan. Det vi vill uppnå är framför allt att en större del av avfallet sorteras och återvinns, den största delen av det osorterade avfallet är förpackningar som skulle kunna sorteras och återvinnas, men vi vill även att den totala mängden avfall ska minska.



Kommunikationen med våra kunder är otroligt viktig, inte minst i arbetet för beteendeförändring.

Utsläppspost 4: Energi x 3 (hushållsel, fjärrvärme och fastighetsel)

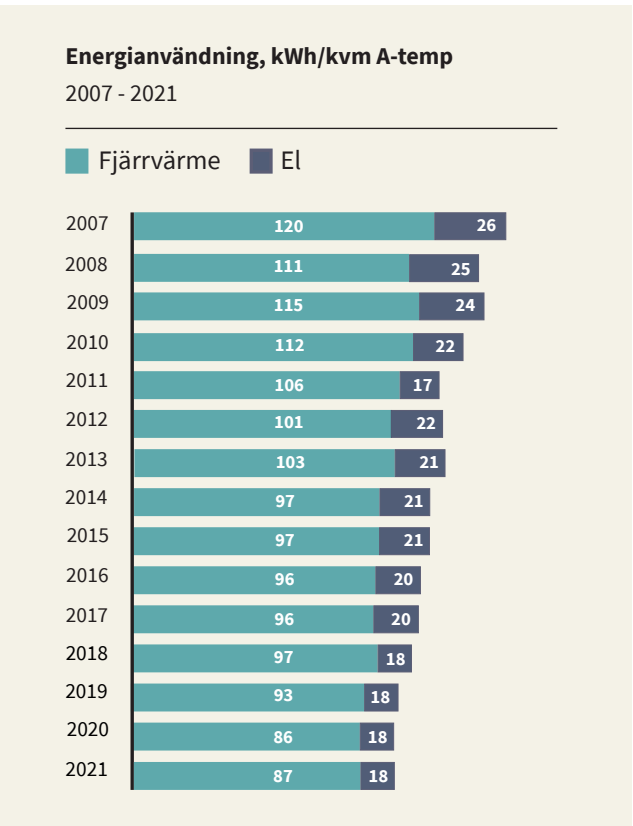
Kalmarhems fjärde största utsläppspost är den energi som används i fastigheterna. All energi som används i våra fastigheter i form av fjärrvärme, fastighetsel och hushållsel är också en stor källa till utsläpp av växthusgaser.

Under året har vi utökat antalet solceller vilket innebär att vi nu har 15 solcellsanläggningar på egna tak. Sedan tidigare har vi även fyra solfångaranläggningar som producerar varmvatten i stället för el till fastigheten. Under året har våra solceller på egna tak producerat 175 144 kWh el som förser våra fastigheter med energi som är hundra procent förnybar och dessutom lokalt producerad. Våra solfångare har producerat 112 771 kWh värme vilket totalt ger ca 2 miljoner liter varmvatten per år.

För att bidra till att förstärka Sveriges och Kalmars elproduktion ytterligare med lokal och förnybar el är vi även delägare i Rockneby Vind, Nöbble solpark och Törneby solpark. Våra andelar i anläggningarna uppgår till totalt 125 kW solkraft och 187 kW vindkraft. Elen kan köpas av Kalmarhems kunder men även andra intressenter som då kan förse sitt hem med en helt förnybar och klimatneutral el. Vi har redan gjort de flesta enkla åtgärderna för att minska energianvändningen och behöver nu börja tänka nytt för att hitta nya smarta lösningar och idéer som kan ge en större effekt på klimatpåverkan.

Som nämns tidigare har vi under många år arbetat aktivt med energieffektivisering. Redan 2007 gick vi med i Allmännyttans Skåneinitiativ som hade som mål att effektivisera energianvändningen med 20% till 2016 jämfört med 2007 års nivå.

Mått	2021
Energianvändning	105 kWh/m2 A-temp
Antal solcellsanläggningar	15 st
Egenproducerad energi	287 915 kWh
Energi från delägda sol- och vindparker	686 235 kWh
Elanvändning i lägenheter med IMD	21,4 kWh/m2 A-temp



KALMARHEM - EN DEL AV ALLMÄNNYTTANS KLIMATINITIATIV

Under hösten 2018 startade Allmännyttans Klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. 187 bostadsföretag är anslutna och initiativets två övergripande mål är:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030
- 30 procent lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007)

Genom att inspirera andra, utbyta erfarenheter och motivera varandra kan bostadsföretagen göra omställningen snabbare än var och en för sig.



Det var något vi nådde och nu har vi gått med i nästa initiativ vid namn Klimatinitiativet där Kalmarhem liksom flera andra bostadsbolag har anslutit sig och ska sänka sin energianvändning med 30 procent fram till och med 2030. Ett mål vi är på god väg att nå redan nu då vi under perioden från 2007 till nu har nått en energieffektivisering på 27 procent.

I projektet Tumlaren har vi valt att lägga kravet på energiprestanda till 56 procent av Boverkets byggregler (BFS 2011:6) vilket innebär att den köpta energin max får uppgå till 42 kWh/m². 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.



Solceller på taket till vårt nyproducerade kvarter Tumlaren 2.

Utsläppspost: 5: Nyproduktion av bostäder

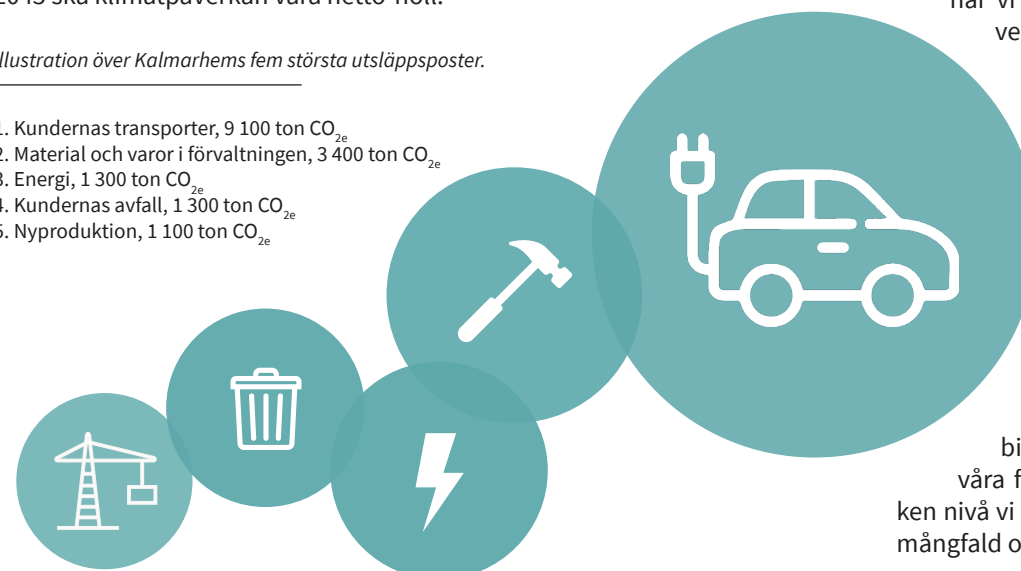
Att bygga ett nytt hus är något som genererar väldigt stora utsläpp av växthusgaser och vår femte största utsläppspost är därför ett område vi måste jobba starkt med om vi ska minska vår klimatpåverkan. I ett nyproduktionsprojekt är det stommen som står för största delen av utsläppen och då är det betong och stål som är de material som bidrar till störst utsläpp. Inom nyproduktion arbetar vi med att ta fram en strategi (och är rätt långt komna i tanke och samarbete med olika intressenter) parallellt med att vi jobbar konkret med klimatpåverkan i nyproduktion och har nu påbörjat projektering av vårt nästa nybyggnationsprojekt Visiret.



I projektet Visiret, som kan bli det första huset i Kalmar certifierat enligt Miljöbyggnad Guld, har vi dessutom för avsikt att ställa ännu högre krav på klimatpåverkan än vad själva certifieringen kräver. För att få ett nuläge som ger oss underlag på hur stor klimatpåverkan blir utifrån den byggteknik vi använder idag har vi under året gjort en beräkning av det pågående nyproduktionsprojektet Hemvärnet. Detta är också något som utförts i utbildningssyfte för att lära oss inför de lagkrav om klimatberäkningar i nyproduktionsskedet som införs från den 1 januari 2022. Klimatberäkningar är något vi kommer att fortsätta genomföra för alla våra kommande nybyggnationsprojekt. Målet är att de nybyggnader vi gör 2030 ska minst ha en halverad klimatpåverkan jämfört med dagsläget och år 2045 ska klimatpåverkan vara netto-noll.

Illustration över Kalmarhems fem största utsläppsposter.

1. Kundernas transporter, 9 100 ton CO_{2e}
2. Material och varor i förvaltningen, 3 400 ton CO_{2e}
3. Energi, 1 300 ton CO_{2e}
4. Kundernas avfall, 1 300 ton CO_{2e}
5. Nyproduktion, 1 100 ton CO_{2e}



2 HUVUDOMRÅDE 2 – ÖKAD GRAD AV CIRKULARITET

Att gå från en linjär till cirkulär ekonomi är otroligt viktigt inom den ekologiska hållbarheten för att vi på så sätt bättre tar till vara jordens resurser. En cirkulär ekonomi betyder att vi inte har något avfall som förbränns eller slängs på deponi utan i stället samlas allt in för återbruk eller återvinning vilket innebär att vi inte behöver utvinna lika mycket råmaterial. Det kommer också ställa krav på hur produkter, byggnader eller liknande designas och tillverkas så att de på ett enkelt sätt kan återbrukas eller återvinnas när det är dags för det.

Under året har vi påbörjat projektering och upphandling av tre underhållsprojekt där vi genomför en återbruksinventering för att se om något av det material som plockas ut ur fastigheterna kan återbrukas. Dessa tre projekt kommer utföras under 2022 och allt material som inte kan återbrukas går istället till återvinning. 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 ta fram en målbild över en tioårsperiod och utvecklas i linje med den.

Cirkularitet är något som fortfarande är svårt att mäta och följa upp och vi är därför en av flera aktörer i projektet "Det som mäts blir gjort" som leds av Miljö & Avfallsbyrån och som syftar till att kartlägga hur olika verksamheter kan mäta sin grad av cirkularitet. Tillsammans med fyra andra allmännyttiga bostadsbolag är vi med i projektet som ska utreda hur man kan mäta och följa upp cirkularitet i ett bostadsbolag på ett enkelt sätt, ett projekt som kommer att fortsätta under 2022.

3 HUVUDOMRÅDE 3 – BIOLOGISK MÅNGFALD

Totalt räknat har Kalmarhem en stor markyta i alla fastigheter vi äger och det innebär att det är mycket mark där vi kan ta vara på och främja den biologiska mångfalden och ekosystemtjänster. Att arbeta med dessa frågor är något som är ganska nytt för Kalmarhem och vi har tittat på vilka metoder vi kan använda för att bedöma våra utemiljöer och ta reda på hur vi kan förbättra dessa. Under 2021 har vi testat att börja använda ESTER vilket är ett verktyg som Boverket har för att kartlägga ekosystemtjänster. Vi har börjat projektera några utemiljöprojekt som ska utföras under 2022 och då har vi med detta verktyg tittat på vilka områden det finns brister idag för att på så sätt kunna förbättra dessa när vi gör om utemiljön. I nybyggnationsprojektet Visiret som har projekterats under 2021 har vi också använt ESTER för att förbättra utemiljön sett till biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Under 2022 ska Kalmarhem påbörja arbetet med att ta fram en strategi på hur vi ska jobba med biologisk mångfald och ekosystemtjänster i alla våra fastigheter där vi även sätter upp mål för vilken nivå vi vill ha på vår utemiljö när det gäller biologisk mångfald och ekosystemtjänster.



Det hållbara boendet

Vårt mål "välmående fastigheter" är ett mål som kommer att få stor betydelse i framtiden om vi ser till våra kunders och vår planets framtida behov. Underhållet är en viktig del i en modern fastighetsförvaltning där fokus på det hållbara boendet är en självklarhet. Underhållsbehovet i våra fastigheter är något vi kommer behöva lägga stort fokus på nu och framöver. För att säkerställa att våra bostäder håller den kvalitet som krävs för att benämnas "den goda bostaden" har bolagets fastigheter fortlopande underhållits under året. För att komma i kapp vårt underhållsbehov finns en tydlig underhållsplan som 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. Planen hjälper oss vidare i arbetet och i år har vi nått två viktiga mål för att ytterligare öka tempot och förbättra samordningen i vårt underhåll.

En ny tjänst, "Underhållsförvaltare", har under året satts och på sikt tror vi att vi kommer att ha flera underhållsförvaltare i bolaget. Underhållsförvaltarens uppdrag är uteslutande att arbeta med inventering, planering, samordning och upprätthållande av vår underhållsplan. Under året har ett system för planering köpts in vilket vi tror kommer ha en stor inverkan för att underlätta samordning och framförhållning i vårt underhållsarbete. Med hjälp av planeringsverktyget är grunderna satta för att under 2022 komma igång med en omfattande inventering av de ca 500 byggnader som ingår i vår förvaltning. Vi bygger mycket nytt, men att underhålla våra befintliga fastigheter är otroligt viktigt för oss. Under året har ett underhållsarbete genomförts av 15 tvättstugor som uppgraderats till en ny standard och där vi erbjuder självdosrande tvättmaskiner för att minska energiförbrukningen och miljöpåverkan. Ett omfattande renoveringsprojekt har under året slutförts i kvarteret Konvaljen och som innebär att 82 badrum totalrenoverades och i samband med det genomfördes standardhöjande åtgärder. Ytterligare stora renoveringar som genomförts under året är takbyten, fasadmålning, dränering och projektering av nya utemiljöer.

ORDNING OCH REDA I EKONOMIN

EKONOMISK HÅLLBARHET

Ekonomisk hållbarhet handlar om att över tid skapa ett ekonomiskt hållbart värde. Det innebär att företagets ekonomi präglas av långsiktighet, resurseffektivitet, återbruk, återvinning, cirkularitet, tillväxt och lönsamhet. Men när kan vi säga att den ekonomiska hållbarheten är hållbar? En ekonomisk utveckling som är hållbar medför inga negativa konsekvenser för den ekologiska eller sociala hållbarheten. En ökning av ekonomiskt kapital får alltså inte ske på bekostnad av en minskning i naturkapital eller socialt kapital. Ekonomisk hållbarhet förutsätter också att ett företag genererar överskott som kan användas för att utveckla verksamheten och ha beredskap för framtida händelser och påfrestningar.



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

Under året har Kalmarhem arbetat med att utveckla och systematisera det ekonomiska hållbarhetsarbetet. En bra ekonomisk tillväxt och ett stabilt resultat är viktigt för att klara en hållbar nyproduktion, reinvesteringar och underhåll i framtiden. Som den ledande bostadsaktören i Kalmar har vi höga förväntningar på oss att leverera inom många olika områden. En av våra viktiga uppgifter som allmännyttigt bostadsbolag är att bidra till att Kalmarborna har möjlighet att bo i attraktiva bostäder.

Vårt uppdrag från vår ägare, Kalmar kommun, är att färdigställa 75 nya bostäder per år i snitt, vilket vi uppnår med god marginal för åren 2016 – 2021 med i snitt 93 nya bostäder per år. Kalmarhems nyproduktion ställer höga ekonomiska krav på bolaget gällande ekonomisk stabilitet som vi mäter främst genom soliditet och belåningsgrad. En ekonomisk stabilitet med stärkta nyckeltal i takt med fortsatt hög byggtakt kommer att eftersträvas framöver.

Men det handlar inte bara om att bygga nytt. Att ta hand om våra fastigheter genom en sund fastighetsförvaltning är viktigt för oss, detta gör att vi inte behöver använda nya resurser i lika stor utsträckning vilket är fördelaktigt både för miljön och ekonomin. Kontinuerligt underhåll och reparationer är en del av vårt hållbarhetsarbete och det är också avgörande för att säkerställa att vi har fastigheter som är trivsamma med en god miljöprestanda och som håller över tid. Våra fastigheter ska stå kvar och bebos under många år och för att göra det måste de skötas på ett sätt som är hållbart på lång sikt. Det innebär att det krävs fastighetsskötsel, städning, underhåll, reparationer, försörjning av värme, vatten, el, avfallshantering och en viss administration.

Samtidigt krävs en god och långsiktig stabil ekonomi som klarar av förändrade räntor, byggpriser, taxehöjningar för el, värme, vatten, avfallshantering och andra omvärldsfaktorer som vi inte kan styra över. De finansiella risker som är kopplade till en eventuell ränteuppgång möts genom att bolaget löpande följer utvecklingen på räntemarknaden. Hela bolagets upplåning sker hos Kommuninvest och för att minska den negativa resultateffekten vid en ränteuppgång samt säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas ett längre kreditavtal.



Upprustad utemiljö i kvarteret Hågen, Bremerlyckan.



DETTA KAPITEL SVARAR PÅ FRÅGOR SOM RÖR DE GLOBALA MÅLEN 5, 8, 10, 11, 12, 13 och 16

FLERÅRSANALYS

RESULTATANALYS (KR/KVM)

	2021	2020	2019	2018
Rörelseintäkter				
Hysesintäkter	1 181	1 158	1 109	1 080
Övriga intäkter	26	29	21	34
Summa intäkter	1 208	1 187	1 130	1 115
Fastighetskostnader				
Fastighetsskötsel	- 106	- 88	- 79	- 85
Reparationer	- 86	- 84	- 78	- 72
Taxebundna kostnader	- 233	- 212	- 221	- 229
Fastighetsanknuten administration	- 84	- 79	- 67	- 73
Övriga driftkostnader	- 26	- 28	- 14	- 15
Underhållskostnader	- 250	- 253	- 269	- 245
Fastighetsskatt	- 28	- 26	- 26	- 24
Avskrivningar och nedskrivningar	- 183	- 203	- 171	- 182
Summa fastighetskostnader	- 995	- 973	- 925	- 925
Bruttoresultat	213	214	206	190
Administrationskostnader	- 31	- 30	- 32	- 31
Rörelseresultat	182	184	173	159
Finansiella poster	- 54	- 66	- 67	- 63
Resultat efter finansiella poster	127	118	106	96
Bokslutsdispositioner	- 9	69	- 58	- 52
Skatt på årets resultat	- 24	- 39	- 11	- 9
Årets resultat, kr/kvm	94	148	38	34

RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

RESULTATRÄKNING (TKR)	2021	2020	2019	2018
Rörelseintäkter				
Hysesintäkter	383 268	369 059	345 771	332 104
Övriga intäkter	8 594	9 358	6 625	10 528
Summa intäkter	391 862	378 417	352 396	342 632
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	- 173 327	- 156 452	- 143 073	- 145 646
Underhållskostnader	- 81 154	- 80 624	- 83 924	- 75 180
Fastighetsskatt	- 9 056	- 8 350	- 8 033	- 7 512
Avskrivningar och nedskrivningar	- 59 333	- 64 676	- 53 264	- 55 847
Summa fastighetskostnader	- 322 870	- 310 102	- 288 294	- 284 185
Bruttoresultat	68 992	68 315	64 102	58 447
Administrationskostnader	- 10 026	- 9 540	- 10 080	- 9 667
Rörelseresultat	58 966	58 775	54 021	48 780
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	50	0	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	244	261	245	252
Räntekostnader och liknande resultatposter	- 17 617	- 21 392	- 21 115	- 19 605
Resultat efter finansiella poster	41 643	37 644	33 152	29 427
Bokslutsdispositioner	-3 000	22 027	- 18 100	- 16 123
Skatt på årets resultat	- 7 864	- 12 476	- 3 339	- 2 867
Årets resultat	30 780	47 195	11 713	10 436

BALANSRÄKNING (TKR)	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Materiella anläggningstillgångar	2 722 146	2 607 776	2 366 631	1 998 170
Finansiella anläggningstillgångar	2 313	1 384	2 043	2 004
Omsättningstillgångar	54 742	60 898	40 633	90 911
Summa tillgångar	2 779 201	2 670 058	2 409 307	2 091 085
Eget kapital	613 953	583 273	536 181	512 826
Obeskattade reserver	12 500	9 500	31 527	28 427
Avsättningar	25 073	18 001	7 161	3 949
Långfristiga skulder	2 008 513	1 894 513	1 676 013	1 426 013
Kortfristiga skulder	119 162	164 770	158 425	119 870
Summa eget kapital och skulder	2 779 201	2 670 058	2 409 307	2 091 085

NYCKELTAL

	2021	2020	2019	2018
Lönsamhet				
Vinstmarginal, %	11	10	9	9
Avkastning på totalt kapital, %	2	2	2	2
Direktavkastning på fastigheter, %	5	5	5	6
Finansiering				
Nettoskuldsättning, kr/kvm	6 191	5 943	5 376	4 639
Skuldsättningsgrad, ggr	3	4	3	3
Belåningsgrad, %	75	75	72	72
Räntetäckningsgrad, ggr	7	6	5	5
Soliditet, %	22	22	23	26
Förvaltning				
Uthyrningsgrad, %	100	99	99	99
Omflyttning ordinarie bostäder, %	13	17	31	20
Omflyttning studentbostäder, %	59	60	99	75
Energi, kWh/kvm A-temp	105	104	111	115
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/kvm	562	517	485	498
Driftkostnader inkl. underhåll, kr/kvm inkl. adm	812	770	754	743
Driftnetto inkl. underhåll, kr/kvm inkl. adm	396	417	376	372
Sveriges Allmännyttas effektivitet	302	309	271	276
Fastigheter				
	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Antal bostäder	5 249	5 253	5 034	4 950
Antal lokaler	496	545	546	546
Yta bostäder, kvm	295 138	295 139	284 732	281 745
Yta lokaler, kvm	29 335	29 204	28 496	28 496
Yta totalt, kvm	324 473	324 343	313 228	310 241
Yta medel, kvm	324 408	318 786	311 735	307 371
Taxeringsvärde, tkr	3 738 457	3 640 006	3 615 516	2 674 558
Bokf. värde byggnader och mark, tkr	2 361 775	2 381 628	1 955 505	1 896 557
Bokf. värde byggnader och mark, kr/kvm	7 279	7 343	6 243	6 113
Investeringar, mkr	178	307	423	179



NYCKELTALSDEFINITIONER

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

- Driftnetto**
Bruttoresultat före avskrivningar och finansiella poster.
- Sveriges Allmännyttas effektivitet**
Fastighetsskötsel, reparationer, fastighetsanknuten administra-tion, tomträttsavgälder, fastighetsskatt, övriga driftkostnader och administrationskostnader.
- REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN**

**Till bolagsstämman i Kalmarhem AB
org. nr 556526-5906**

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021-01-01 - 2021-12-31 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre om-fattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssd i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Kalmar den 18 maj 2022
Deloitte AB

Joachim Nilsson
Auktoriserad revisor
- 38 HÅLLBARHETSRAPPORT 2021
- HÅLLBARHETSRAPPORT 2021 39



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 5 250 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 41,6 mkr (37,6 mkr) och ett resultat efter dispositioner och skatt på 30,8 mkr (47,2 mkr). Kalmarhems ekonomiska resultat beror till stor del på fortsatt låga vakanser, låga räntekostnader samt ett gynnsamt år ur vädersynpunkt när det gäller kostnader för uppvärmning samt en lägre vattenförbrukning.

De finansiella kostnaderna uppgår till 17,6 mkr (21,4 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 81,2 mkr (80,6 mkr) och innefattar satsningar på utemiljön i flera områden, byte av passersystem, tak-, fasad- och fönsterrenoveringar samt invändigt underhåll i tvättstugor och bostäder med ytskikt, kök och badrum.

Fastighetsbeståndet

Den uthyrningsbara ytan var vid årets slut 324 473 kvm (324 343 kvm), varav lokalyta 29 335 kvm. I lokalyta ingår kommersiella lokaler och förråd. Antal bostäder uppgår till 5 249 (5 253). Av bostäderna var 1 088 (1 096) studentbostäder.

Hyresintäkterna, netto för året uppgår till 383,3 mkr (369,1 mkr). Hyresbortfallet uppgår till 2,7 mkr (2,8 mkr) vilket motsvarar 0,7 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 1 500 mkr (1 400 mkr). Det bokförda värdet på fastigheterna, uppgick vid årsskiftet till 2 362 mkr (2 382 mkr).

Investeringar

Investering i byggnader, mark och pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar uppgår till 173,1 mkr (303,0 mkr), vilket i huvudsak avser nyproduktionerna Tummlaren och Hemvärnet. Investeringar i maskiner och inventarier, uppgår till 4,6 mkr (4,3 mkr), vilket främst avser fordon.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efterfrågan på Kalmarhems bostäder har varit god med fortsatt hög uthyrningsgrad på 99,5 procent (99,3). Hyresförhandlingarna som genomfördes hösten 2020 resulterade i en ettårig uppgörelse med en hyresökning på 1,6 procent från 1 mars 2021 (1,8).

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	391 862	378 417	352 396	342 632	330 294
Resultat efter finansiella poster	41 643	37 644	33 152	29 427	35 470
Antal anställda vid årets utgång	70	70	68	61	50
Balansomslutning	2 779 201	2 670 058	2 409 307	2 091 085	1 895 868
Soliditet, %	22,4	22,1	23,3	25,6	27,0
Skuldsättningsgrad, ggr	3	4	3	3	3
Avkastning på totalt kapital, %	2,1	2,2	2,3	2,4	3,8

Kalmarhem har i uppdrag av Kalmar kommun att bygga i snitt 75 bostäder per år. Under 2021 har inga nya bostäder färdigställts men sett över tid har uppdraget nåtts med god marginal då det har tillförts i snitt 93 bostäder per år från 2016. Totalt har två områden med nybyggnation varit i gång under året med sammanlagt 146 bostäder.

Pågående projekt:

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

Kalmarhem har blivit beviljade statliga investeringsstöd avseende Tumlaren och Hemvärnet. Slutliga ansökningar om utbetalningar görs när projekten är färdigställda.

Verksamheten har även detta år påverkats av pågående coronapandemi. Löpande och efter Folkhälsomyndighetens rekommendationer har åtgärder införts 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 hem med mera. Pågående coronapandemi har däremot 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 bostäder i snitt ska stå klara för inflyttning varje år. Satsningarna på nyproduktion innebär en hög investeringsnivå per år under de närmaste tio åren. För att säkerställa kontinuerlig byggproduktion pågår ett arbete med att se över nya detaljplaner. Samtidigt finns ett stort behov av löpande underhåll i det befintliga beståndet.

Tidigare år har brister identifierats gällande konstruktionen avseende hus sju på fastigheten Kalmarsund (Läppstiftet). Av den anledningen har byggnaden försetts med ett yttre skal som skydd och möjligheten till en ny detaljplan kommer att undersökas. Kostnader för underhåll och avskrivningar finns med i 2018 - 2021 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 100 mkr (150 mkr). Nyupplåning har skett med 114,0 mkr (284,7 mkr). Vid årets slut uppgick utnyttjad koncernkredit till 18,1 mkr (53,9 mkr). Inga amorteringar har skett under året (66,2 mkr). Vid årsskiftet uppgick skuldportföljen exklusive utnyttjad koncernkredit till 2 008,5 mkr (1 894,5 mkr). Av denna var 100,0 mkr, 5 procent, upplånat mot rörlig ränta och 1 064 mkr (850 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 22,4 procent (22,1). Soliditeten för motsvarande företag som är medlem i Sveriges Allmännyttva var 33,0 procent år 2020.

Ränterisk

Ränterisken mäts i form av genomsnittlig återstående räntebindningstid. En längre räntebindningstid minskar den negativa resultateffekten vid en ränteuppgång. För att säkerställa kapitalförsörjningen har långa kreditavtal med bolagets långivare eftersträvats. 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 lån med fast ränta. Den genomsnittliga räntebindningstiden för skuldportföljen var vid årsskiftet 4,1 år (4,6 år). Av skuldportföljen har 16 procent ränteförfall inom ett år vid årsskiftet och 5 procent var exponerat för rörlig ränta.

Förfalloprofil för skuldportföljens räntebindning Kreditrisker

Kreditrisker regleras via finanspolicy och placeringsregler. För att minska riskerna får affärer endast ske med godkända motparter.

År	Summa mkr	Andel
0-1 år	330	16 %
1-2 år	100	5 %
2-3 år	315	16 %
3-4 år	250	12 %
4-5 år	250	12 %
5-6 år	214	11 %
6-7 år	150	7 %
7-8 år	400	20 %
Totalt	2 009	100 %

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 ensstaka tillfällen. Detta kan medföra begränsad tillgång på kapital eller ökade finansieringskostnader. Bolagets finanspolicy har som riktlinje att maximalt 50 procent av den totala skuldportföljen får förfalla inom en rullande tolv månadersperiod. Vid årsskiftet hade 16 procent (16 procent) av skuldportföljen förfall inom ett år och den volymvägda genomsnittliga kapitalbindningstiden för hela skuldportföljen var 4,1 år (4,6 år).

Förfalloprofil för skuldportföljens kapitalbindning

År	Summa mkr	Andel
0-1 år	330	16 %
1-2 år	100	5 %
2-3 år	315	16 %
3-4 år	250	12 %
4-5 år	250	12 %
5-6 år	214	11 %
6-7 år	150	7 %
7-8 år	400	20 %
Totalt	2 009	100 %

Den genomsnittliga räntan under året exklusive kommunal borgensavgift var 0,6 procent (0,9). Om hänsyn även tas till kommunal borgensavgift uppgick den genomsnittliga räntan till 0,9 procent (1,2).

Känslighetsanalys - resultateffekt

Ränterisk (förändring av räntekostnad/år)

En omedelbar förändring av den rörliga räntan med + 1,0 procent ger ökade räntekostnader med 1,2 mkr på skuldportföljen, varav 0,2 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. En viktig del i detta arbete har varit att identifiera tre fokusområden inom den ekologiska hållbarheten där vi har goda möjligheter att påverka och göra skillnad, dessa är klimatpåverkan, ekosystemtjänster och cirkularitet.

Från och med 2021 har Kalmarhem framför allt arbetat med området klimatpåverkan och för att fokusera på de områden som har störst påverkan har hela verksamheten klimatberäknats. Enligt beräkningarna är de fem största utsläppsområdena *hyresgästernas transporter, material och produkter i förvaltningen, energianvändningen, hyresgästernas avfall och nybyggnation*. Under året har Kalmarhem börjat jobba med hyresgästernas transporter som är den överlägset största utsläppskällan och då tagit fram en mobilitetsstrategi för hur dessa utsläpp minst ska halveras till år 2030.

Kalmarhem har fortsatt det systematiska arbetet med energieffektivisering för att tillsammans med hyresgästerna 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 året. Kalmarhem är även delägare i ett vindkraftverk i Rockneby och två solcellsparker.

Sedan något år tillbaka är Kalmarhem fossilbränslefria när det gäller interna transporter, även all el och fjärrvärme som köps in är fossilfri. Till hyresgästerna erbjuder Kalmarhem uthyrning av laddstolpar för elbilar samt ett rabatterat pris på medlemskap i elbilspoolen dELbil.

Kalmarhem är med i Klimatinitiativet som är det 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 hyresgäster att leva mer hållbart.

Personal

Antalet tillsvidareanställd personal var under året 67 (65) personer. Av dessa var 24 (19) kvinnor och 43 (46) män och medelåldern 43 (43) år. Medelantalet årsanställda var 70 (70) personer, varav 26 (20) kvinnor och 44 (50) män.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

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

Ägarförhållanden

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



Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	315 501 918
årets vinst	30 779 712
	346 281 630
disponeras så att till aktieägarna utdelas	116 000
i ny räkning överföres	346 165 630
	346 281 630

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen har en marginell påverkan på bolagets soliditet till 22,4 procent. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

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

Förändring av eget kapital (tkr)

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	257 671	268 407	47 195	583 273
Disposition enligt årsstämma:			47 195	- 47 195	0
Utdelning			- 100		- 100
Årets resultat				30 780	30 780
Belopp vid årets utgång	10 000	257 671	315 502	30 780	613 953

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3, 4	391 862	378 417
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel inkl. avskrivningar	5, 6	- 34 263	- 28 017
Reparationer		- 27 901	- 26 835
Taxebundna kostnader	7	- 75 475	- 67 454
Fastighetsanknuten administration inkl. avskrivningar	5, 6	- 27 404	- 25 343
Tomträttsavgälder		- 164	- 179
Övriga driftkostnader		- 8 120	- 8 625
Underhållskostnader	8	- 81 154	- 80 624
Fastighetsskatt	9	- 9 056	- 8 350
Avskrivningar och nedskrivningar	5	- 59 333	- 64 676
Summa fastighetskostnader		- 322 870	- 310 102
Bruttoresultat		68 992	68 316
Administrationskostnader	6, 10, 11	- 10 026	- 9 540
Rörelseresultat	12	58 966	58 775
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13	50	63
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	244	198
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	- 17 617	- 21 392
Resultat efter finansiella poster		41 643	37 644
Bokslutsdispositioner	16	- 3 000	22 027
Resultat före skatt		38 643	59 671
Skatt på årets resultat	17, 18	- 7 864	- 12 476
Årets resultat		30 780	47 195

BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not 1	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	19, 20	2 361 775	2 381 628
Maskiner och andra tekniska anläggningar	21	4 636	4 383
Inventarier, verktyg och installationer	22	7 893	6 218
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	23	347 842	215 548
		2 722 146	2 607 776
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	100	100
Andra långfristiga fordringar	25	2 213	1 284
		2 313	1 384
Summa anläggningstillgångar		2 724 459	2 609 160
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		788	2 066
Fordringar hos koncernföretag		26	0
Aktuella skattefordringar		1 320	862
Övriga fordringar	26	50 814	54 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	1 794	3 120
		54 742	60 898
Summa omsättningstillgångar		54 742	60 898
SUMMA TILLGÅNGAR		2 779 201	2 670 058

BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not 1	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	28, 29		
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		257 671	257 671
		267 671	267 671
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		315 502	268 407
Årets resultat		30 780	47 195
		346 282	315 602
Summa eget kapital		613 953	583 273
Obeskattade reserver	30	12 500	9 500
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	20 273	14 401
Övriga avsättningar	31	4 800	3 600
Summa avsättningar		25 073	18 001
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	33	2 008 513	1 894 513
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	34	18 069	53 918
Leverantörsskulder		37 711	58 030
Skulder till koncernföretag		1 399	1 355
Övriga skulder		3 701	1 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	58 282	49 588
Summa kortfristiga skulder		119 162	164 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 779 201	2 670 058

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		41 643	37 644
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	62 538	64 563
Betald skatt		- 2 450	- 3 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		101 731	98 801
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 253	- 1 103
Förändring av kortfristiga fordringar		5 361	- 18 300
Förändring av leverantörsskulder		- 20 274	19 339
Förändring av kortfristiga skulder		10 515	- 44 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten		98 586	54 592
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		- 177 694	- 307 308
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 986	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		- 1 583	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		654	659
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 176 637	- 306 649
Finansieringsverksamheten			
Förändring kort- och långfristiga låneskulder		- 35 849	33 660
Upptagna lån		114 000	284 675
Amortering av lån		0	- 66 175
Utbetald utdelning		- 100	- 103
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		78 051	252 057
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		0	0
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 anskaffningsvärdet 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.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

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 20,6 %. Bolaget beräknar därmed uppskjutna skatteskulder, hänförliga till temporära skillnader i anläggningstillgångar, till en skattesats på 20,6 %. Uppskjuten skatt i periodiseringsfond beräknas, baserat på särskilda regler för framtida återföring, till 22 % för de periodiseringsfonder som hänför sig till avsättningar gjorda till och med räkenskapsåret 2018. För avsättningar till periodiseringsfond gjorda 2019 - 2020 gäller skattesatsen 21,4 % vid återföring. Från och med 2021 kommer skattesatsen 20,6 % användas vid återföring av periodiseringsfonder avsatta 2021 eller senare. I juridisk person särredovisas inte den uppskjutna skateskulden 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 anläggnings-tillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i Kalmar Kommunbolags AB 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 anläggnings-tillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet. I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

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

Kassaflödesanalys

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

Finansieringsverksamheten utgörs av upplåning, amortering av lån, utbetald utdelning och förändring ägarandel i minoritetsintresse. Vad gäller checkräkningskredit hänförs en utnyttjad checkräkningskredit, i likhet med lån, till finansieringsverksamheten. En outnyttjad checkräkningskredit är inte likvida medel.

Checkräkningskontot klassificeras som kassa/bank vid positivt saldo.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Antal anställda vid årets utgång

Antal anställda vid årets utgång.

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

	2021	2020
Hyresintäkter		
Bostäder	353 912	339 893
Lokaler	25 996	26 283
Garage	2 869	2 688
P-platser	3 171	3 045
	385 948	371 909
Hyresbortfall		
Bostäder	- 2 008	- 2 445
Lokaler	- 340	- 284
Garage	- 130	- 49
P-platser	- 202	- 71
	- 2 679	- 2 850
Nettointäkter		
Bostäder	351 904	337 447
Lokaler	25 656	25 999
Garage	2 739	2 639
P-platser	2 969	2 974
	383 268	369 059

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Återvunna kundförluster	274	303
Rörelsens sidointäkter	1 023	828
Ersättning från hyresgäster	4 612	7 275
Försäkringsersättning	641	951
Reavinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	2 044	0
	8 594	9 358

Not 4 Leasing, leasinggivaren

Årets leasingintäkter som avser hyresavtal för lokaler uppgår till 23 018 270 kr (23 573 347 kr). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021	2020
Inom ett år	23 728	23 219
Senare än ett år men inom fem år	59 232	48 976
Senare än fem år	56 143	65 875
	139 103	138 070

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

	2021	2020
Avskrivningar fastigheter	58 776	56 346
Utrangering av restvärde på utbytta komponenter	558	11 330
Återföring nedskrivning	0	- 12 000
Nedskrivning fastighet	0	9 000
Fastighetsanknuten administration	578	507
Fastighetsskötsel	1 427	980
	61 338	66 163

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	26	20
Män	44	50
	70	70

Löner och andra ersättningar

Styrelse	346	322
Verkställande direktör	1 101	1 072
Övriga anställda	31 245	29 278
	32 692	30 672

Sociala kostnader

Pensionskostnader för verkställande direktör	259	249
Pensionskostnader för övriga anställda	2 825	2 954
Värdeförändring/uttag ur överskottsfond	84	151
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	10 274	8 804
	13 442	12 157

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	46 134	42 829
--	--------	--------

Uttag/värdeförändring av överskottsfonden har minskat pensionskostnaderna.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2021	2020
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
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

	2021	2020
Fastighetsel	16 281	14 548
Vatten	15 826	14 897
Renhållning	10 702	9 966
Värme	32 666	28 043
	75 475	67 454

Not 8 Underhållskostnader

	2021	2020
Kundpåkallat och omflyttningsunderhåll av lägenheter	21 408	17 601
Planerat fastighetsunderhåll	59 747	63 023
	81 154	80 624

Not 9 Fastighetsskatt

	2021	2020
Fastighetsskatt	9 056	8 350
	9 056	8 350

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.

	2021	2020
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	154	147
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	59
Skatterådgivning	21	20
	176	226

Not 11 Leasingavtal, leasingtagaren

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal uppgår till 374 tkr (309 tkr). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021	2020
Inom ett år	298	325
Senare än ett år men inom fem år	176	296
Senare än fem år	0	0
	474	621

Not 12 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

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

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	9,03 %	8,65 %
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

	2021	2020
Resultat vid avyttringar	50	63
	50	63

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Utdelning på insatskapital HBV	2	2
Ränteintäkter hyresfordringar	242	196
	244	198

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader fastighetslån	11 854	16 211
Kommunal borgen	5 709	5 028
Övriga räntekostnader	55	153
	17 617	21 392

Not 16 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Avsättning till periodiseringsfond	- 3 000	0
Återföring av periodiseringsfond	0	22 027
	- 3 000	22 027

Not 17 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	- 1 992	- 35
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	- 5 872	- 12 440
Totalt redovisad skatt	- 7 864	- 12 476

Avstämning av effektiv skatt

		2021		2020
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		38 643		59 671
Skatt enl. aktuell skattesats	20,60	- 7 961	21,40	- 12 770
Ej avdragsgilla kostnader		- 58		- 17
Ej skattepliktiga intäkter		14		0
Skattereduktion inventarier		147		0
Effekt av ändrad skattesats på uppskjuten skatt		0		483
Skatteeffekt ränta periodiseringsfond		- 7		- 172
Redovisad effektiv skatt	20,35	- 7 864	20,91	- 12 476

Not 18 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2021			
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Andra outnyttjade skatteavdrag	1 268		1 268
Skattepliktiga temporära skillnader avser avskrivning på byggnader		- 21 541	- 21 541
	1 268	- 21 541	- 20 273
2020			
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	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
Förändring av uppskjuten skatt			
	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp årets utgång
Andra outnyttjade skatteavdrag	1 867	- 599	1 268
Skattepliktiga temporära skillnader avser avskrivning på byggnader	- 16 269	- 5 272	- 21 541
	- 14 401	- 5 872	- 20 273

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 1 500 mkr (1 400 mkr).

	2021-12-31	2020-12-31
Fastigheternas marknadsvärde	3 850 000	3 800 000
	3 850 000	3 800 000

Not 20 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 300 553	2 836 345
Inköp	6 237	12 374
Försäljningar/utrangeringar	- 2 841	- 26 137
Omklassificeringar	80 137	571 317
Erhållna statliga stöd	- 45 524	- 93 346
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 338 562	3 300 553
Ingående avskrivningar	- 852 376	- 811 291
Försäljningar/utrangeringar	408	14 807
Årets avskrivningar	- 58 270	- 55 892
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 910 238	- 852 376
Ingående nedskrivningar	- 66 549	- 69 549
Återförda nedskrivningar	0	12 000
Årets nedskrivningar	0	- 9 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	- 66 549	- 66 549
Utgående redovisat värde	2 361 775	2 381 628
Ackumulerat erhållna statliga stöd	204 876	159 352
Taxeringsvärden byggnader	2 609 440	2 540 585
Taxeringsvärden mark	1 129 027	1 099 421
	3 738 467	3 640 006
Bokfört värde byggnader	2 062 785	2 088 798
Bokfört värde mark	298 989	292 830
	2 361 775	2 381 628

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

Not 21 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 388	14 115
	155	273
Omklassificeringar från pågående	769	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 313	14 388
Ingående avskrivningar	- 10 005	- 9 393
Årets avskrivningar	- 671	- 612
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 10 676	-10 005
Utgående redovisat värde	4 636	4 383

Not 22 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 887	13 119
Inköp	3 285	3 987
Försäljningar	- 492	- 219
Omklassificeringar från pågående anläggningar	341	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 021	16 887
Ingående avskrivningar	- 10 670	- 9 559
Försäljningar	381	219
Årets avskrivningar	- 1 839	- 1 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 12 128	- 10 670
Utgående redovisat värde	7 893	6 218

Not 23 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda kostnader	215 548	402 845
Under året nedlagda kostnader	215 006	384 020
Genomförda omfördelningar till färdigställd fastighet	- 80 137	- 571 317
Genomförda omfördelningar till maskiner och inventarier	- 1 110	0
Omfört till utvecklingskostnader	- 1 465	0
	347 842	215 548

Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100	194
Försäljningar	0	- 94
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100	100
Utgående redovisat värde	100	100

Not 25 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 284	1 849
Tillkommande fordringar	1 583	703
Avgående fordringar	- 654	- 1 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 213	1 284
Utgående redovisat värde	2 213	1 284

Not 26 Övriga kortfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 575	1 377
Övriga kortfristiga fordringar	3 759	5 602
Fordran Boverket gällande investeringsstöd	45 480	47 870
	50 814	54 850

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	461	530
Förutbetalda kostnader	1 334	2 590
	1 794	3 120

Not 28 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A- aktier	100	100

Not 29 Disposition av vinst

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	315 502
årets vinst	30 780
	346 282
disponeras så att till aktieägarna utdelas i ny räkning överföres	116
	346 166
	346 282

Not 30 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	3 000	3 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2019	6 500	6 500
Periodiseringsfond beskattningsår 2021	3 000	
	12 500	9 500
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	2 627	2 009
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	7	31

Not 31 Övriga avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Återställningsutgift avseende mark	4 800	3 600
	4 800	3 600

Not 32 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	60 780	57 834
Nedskrivningar	0	9 000
Återföring nedskrivningar	0	- 12 000
Förlust vid utrangering	558	11 330
Förändring avsättningar	1 200	- 1 600
	62 538	64 563

Not 33 Långfristiga skulder

Som kort skuld redovisas amortering kommande året enligt fastställd amorteringsplan samt lån med förfallodag under kommande året till den del de ej förväntas förnyas.

Lån som förfaller inom ett år men där bolaget fattat beslut om refinansiering, eller som förväntas refinansieras redovisas som långfristig skuld. Bolagets finansiering regleras av en av styrelsen fastställd finanspolicy. Risker att inte kunna refinansiera lån inom ramen för av ägarna beviljade kreditramar bedöms som mycket låg.

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år men förväntas förnyas		
Kommuninvest	330 000	300 000
	330 000	300 000
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Kommuninvest	914 513	794 513
	914 513	794 513
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Kommuninvest	764 000	800 000
	764 000	800 000

Not 34 Checkräkningskredit

Checkräkningskrediten utgör del av kommunens koncernvalutakonto.

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	150 000
Utnyttjad kredit uppgår till	18 069	53 918

Kalmarhem hade per 31 dec 2020 en tillfällig checkräkningskredit med 50 mnkr, vilken ingår i beviljat belopp förgående år.

Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	2 365	2 355
Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	2 822	2 721
Upplupna pensionskostnader	1 356	1 239
Förutbetalda hyror	32 672	31 570
Övriga poster	19 066	11 702
	58 282	49 588

KALMAR DEN 15 MARS 2022


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 15 mars 2022.

Deloitte AB


Joachim Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kalmarhem AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kalmarhem AB:s finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisionssed 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 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. Risker 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 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisionssed 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 tryggsätt.

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 tryggsätt.

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 15 mars 2022
Deloitte AB


Joachim Nilsson
Auktoriserad revisor

Deloitte.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHETER	VÄRDEÅR	ANTAL LGH	ANTAL LOKALER	LGH YTA	LOKAL YTA	TOTAL YTA
Alabastern 1	1977	-	2	-	1 876	1 876
Beckasinen 42 (36)	1982/84/96/97/99	51	3	3 638	32	3 670
Beckasinen 42 (37)	1990	171	1	3 313	77	3 390
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	20	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	1	553	1	554
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 5	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
Konvaljen 1	1970/92/93/94	320	33	20 910	821	21 731
Korsnäbben 24	1993/94/97	219	2	7 171	104	7 285
Kråkan 8	1979	15	1	1 215	76	1 291
Kungsfågeln 12	1988	63	8	3 877	586	4 463
Kungsljuset 4	2018	158	-	9 867	-	9 867
Kämpaleken 1/Svärdet 2	1989	232	60	13 188	1 023	14 211
Kämpaleken 2	2007	30	-	1 888	-	1 888

FASTIGHETER	VÄRDEÅR	ANTAL LGH	ANTAL LOKALER	LGH YTA	LOKAL YTA	TOTAL YTA
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	435	47	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		5 249	496	295 138	29 335	324 473

STYRELSE OCH 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





Kalmarhem