

KALMARHEMS

Hållbarhetsrapport  
& årsredovisning

2022



Kalmarhem

# Innehåll

## VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Händelser under året	4
VD har ordet	6
Det här är Kalmarhem	8
Verksamhet och medarbetare	10
Ett växande attraktivt Kalmar	12
Hållbara bostäder för alla	14

## HÅLLBARHETSRAPPORT

Hög kvalitet i välfärden	18
Ett grönare Kalmar	24
Ordning och reda i ekonomin	34
Revisorns yttrande	39

## ÅRSREDOVISNING

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

# 8

DET HÄR ÄR KALMARHEM

# 14

HÅLLBARA BOSTÄDER FÖR ALLA

# 24

ETT GRÖNARE KALMAR

# 34

ORDNING OCH REDA I EKONOMIN



# Händelser under året



## 1. BOSTADSKÖ FRÅN 16 ÅR

Vi vill underlätta för ungdomar att ta sig in på bostadsmarknaden och valde under året att införa 16-årsgräns för att få registrera sig i vår bostadskö och samla köpoäng. Gränsen var tidigare 18 år, vilket fortfarande krävs för att erbjudas ett bostadsavtal, men genom att registrera sig tidigt ökar möjligheten att samla ihop en buffert av köpoäng till den dag då det är dags att flytta hemifrån. Sedan tidigare erbjuder vi även "ungdomsbostäder" för personer mellan 18 - 25 år vilket är ytterligare en möjlighet till den första egna bostaden och något som vi är stolta över att kunna erbjuda.

## 2. INFLYTTNING TUMLAREN 2

I slutet av mars påbörjades inflyttningen i våra 86 nyproducerade bostäder på Tolvmannagatan 10 - 24 i kvarteret Tumlaren 2, Norrgårdsgärdet. Att flytta in i ett nyproducerat kvarter är lite speciellt eftersom det är många som ska flytta in samtidigt och för att flytten skulle gå så smidigt som möjligt för våra nya kunder fanns vi på plats under hela inflyttningen för att vara behjälpliga.

## 3. VI UTVECKLAR KALMAR

I början av sommaren invigdes Hemvärnet - Kalmars nya vård och omsorgsboende. Här har vi tillsammans med Kalmar kommun skapat ett omsorgsboende med 60 nya bostäder som hyrs ut genom Omsorgsförvaltningen i Kalmar kommun. Visionen för boendet är "Sveriges bästa vård- och omsorgsboende" och målet var tydligt genom hela projektet - boendet ska vara tryggt och säkert, anpassat och underlätta för målgruppen att leva självständigt.

## 4. KALMARHEM PÅ FISKEAKTIVITET

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

## 5. SOMMARAKTIVITETER I VÅRA KVARTER

Under sommarlovet anordnades veckovisa sommaraktiviteter i Oxhagen och Norrliden tillsammans med vår samarbetspartner FC Kalmar. Som en del i arbetet med att bidra till en inkluderande, trygg och hållbar kommun stöttar vi föreningar som har ett gott samhällsengagemang och bidrar till att Kalmar blir en bättre plats att leva och bo i.

## 6. TRYGGHET - FRÅN VISION TILL EN DEL AV VARDAGEN

Under Kalmarsundsveckan pratade vår VD Per och Trygghetssamordnare Jonas om vårt trygghetsarbete och varför trygghet är en viktig fråga för ett kommunalt bostadsbolag. Hos oss som dagligen är i kontakt med en mängd olika människor är trygghetsarbetet en otroligt viktig del av vårt samhällsengagemang. Med tanke på senaste årets utveckling, framför allt här i Kalmar, är det tydligt varför vårt arbete spelar stor roll för samhället.

## 7. KALMARHEMS FÖRSTA CYKELPOOL

I november invigdes vår första elcykelpool i Funkabo som är ett pilotprojekt och en del i vår mobilitetsstrategi. Vi arbetar starkt för att våra kunder ska kunna göra klimatsmarta val och möjligheterna måste finnas för att underlätta övergången till ett mobilitetssmart liv. Efter som vi vill underlätta för alla Kalmarbor att låta bilen stå är cykelpoolen öppen för alla, inte enbart kunder hos Kalmarhem. Förhoppningen är att cyklarna kommer väl till användning och att vi i förlängningen kan utöka cykelpoolen med fler cyklar och även öppna pooler i andra delar av staden.

## 8. KICKOFF!

I syfte att skapa en gemensam förståelse och syn på vilka utmaningar vi står inför och hur vi ska tackla dem samlades samtliga medarbetare för en heldag med föreläsare och workshops. Trygghet var den centrala frågan och röda tråden genom hela dagen. Vi hade nöjet att lyssna på kommunstyrelsens ordförande Johan Persson ur ett Kalmar perspektiv, vår egen Trygghetssamordnare Jonas gällande Kalmarhems arbete samt samhällsanalytiker Maria Wallin som trollband oss alla när hon pratade om utmaningar kopplat till organiserad kriminalitet i samhället. En riktigt värdefull dag tillsammans där det blir väldigt tydligt att vi spelar en viktig roll.

# VD har ordet

Då ska jag för sjätte gången på Kalmarhem summera ett år som gått. När året började var vi nog många som både trodde och hoppades att det skulle bli ett någorlunda normalt år, vad det nu är. Det hann bara gå ett par månader in i det nya året innan det ”normala” förändrades drastiskt genom ett krig i Europa. Detta har påverkat oss både känslomässigt och kostnadsmissigt på många sätt. Långa leveranstider och kostnadsökningar inom byggbranschen är några exempel på detta. Som om detta inte vore nog kom även året att innehålla stora ränteökningar samt en energikris som vi inte sett motstycke till. Många delar har påverkat oss redan nu och kommer under flera år framöver att påverka oss stort som bostadsbolag.

## BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND

Vad vore Kalmarhem utan sina kunder är något vi ofta brukar säga, och så är det såklart fortfarande men jag tycker nog att något som för framtiden är minst lika viktigt är det beslut som tagits att göra en fullständig inventering av våra fastigheter. Inventeringen har pågått under hela året och beräknas vara klart till hösten 2023. Denna inventering kommer att hjälpa oss att prioritera rätt åtgärder men också genomföra bra upphandlingar utifrån dessa åtgärder.

## KUNDENS FÖRTROENDE VIKTIGT

Att ha kunder som har förtroende för Kalmarhem är något vi har arbetat med länge på många olika sätt. Under året har vi systematiserat vårt förbättringsarbete med bolagets processer genom återkommande kvartalsmöten mellan processägare och processledare samt rutiner för avvikelser och förbättringar. Andelen kunder som skulle rekommendera oss som hyresvärd har glädjande ökat med ca tio procent under året.

## HÅLLBARHET

Hållbarhet är ett av våra viktiga områden för att bidra till att göra ett Kalmar för alla ännu bättre. När det gäller detta har uttrycket ”att gå från ord till handling” varit en paroll för bolaget under året. På grund av de stora kostnadsökningarna och indraget investeringsstöd tvingades tyvärr Kalmarhems styrelse fatta beslutet om att inte starta upp byggnationen av Visiret, nyproduktionsprojektet med stor hållbarhetsprofil. Men nog om det som inte blir av, åtminstone inte i närtid. Vi har med stor glädje lanserat vår och troligen Kalmars första cykelpool placerad i Funkabo. Ett annat glädjeämne är att vi kommit i gång med vårt projekt att förbereda fler parkeringsplatser för laddinfrastruktur.

## TRYGGHET

Trygghet är ett annat område som är viktigt ur många aspekter och som de senaste åren tyvärr har blivit en allt större fråga i vår stad. Arbetet har fortsatt på bred front men för att lyfta något har Kalmarhem anställt en trygghetsvärd på heltid som ska arbeta systematiskt med kundnära frågor

inom området, exempelvis olovlig andrahandsuthyrning, störningar och orosanmälningar. Arbetet enligt vår trygghetsstrategi har fortsatt med utbildning av både egen personal och andra fastighetsägare. Trygghetsarbetet bedrivs i nära samarbete med kommunens enhet Trygghet och säkerhet.

## MEDARBETARE

I början av året lanserade bolaget en ny varumärkesplattform där alla medarbetare varit delaktiga i framtagandet. Plattformen ska ge en gemensam grundsyn i vilka vi är och varför vi finns och detta i syfte att stärka vårt varumärke. Det vi lovar att våra kunder ska känna när de är i kontakt med oss är *engagemang*. Plattformen tydliggör också vilka värderingar som ska styra hur vi utför vårt arbete, vilka är: engagemang, ansvar, samarbete, kvalitet och utveckling. Eftersom engagemang är viktigt har vi under året börjat att mäta vad våra kunder tycker i denna fråga och mätningar görs även internt vilket visar att medarbetarnas engagemang har ökat under året vilket såklart är viktigt för bolagets fortsatta utveckling.

I syfte att framtidssäkra organisationen genomfördes en omorganisation under hösten. I stort handlade det om att skapa en projekt- och fastighetsteknisk avdelning samt en kundnära avdelning. Det tillsattes även en ny chef för avdelningen verksamhetsutveckling. Omorganisationen medförde att en del medarbetare bytte avdelning och att en mellanchefsnivå skapades i marknadsavdelningen.

## FRAMTIDA UTMANINGAR

Vi har gjort framsteg mot att bli en bättre hyresvärd och det ska vi självklart fortsätta med. Den utmaning som över-skuggar alla andra är utmaningen med att finansiera det eftersatta underhållet, vilket försvåras ytterligare med hänsyn till konjunkturen avseende: ökade räntekostnader allt eftersom bolagets lån skrivs om, skenande byggpriser samtidigt som vi har stort underhållsbehov, kraftiga ökning av taxebundna kostnader såsom el, vatten och avfall samt årliga hyresjusteringar som inte kompenserar för de kostnadsökningar som samhället åsamkar bolaget

Jag väljer dock att se ljus på framtiden utifrån det engagemang och den kompetens som finns i och runt bolaget. Detta kommer att göra att vi tillsammans fortsätter utveckla bolaget in i framtiden.

Väl mött!



Per Stephani,  
Kalmar, mars 2023



”Allting förändras,  
inte ens framtiden är  
vad den brukade vara”

# Det här är Kalmarhem

Kalmarhem är den största hyresvärden i Kalmar. I över 70 år har vi förvaltat, utvecklat och förmedlat bostäder till invånare i Kalmar och till de som vill flytta till vår vackra stad. Vårt fastighetsbestånd består av ca 5 350 bostäder varav ca 1 100 studentbostäder och ca 35 500 kvm lokaler. 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.

## TILLSAMMANS

Tillsammans är ett viktigt ord för oss på Kalmarhem. Vi är 74 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. 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 AFFÄRSIDÈ

Kalmarhem hyr ut, förvaltar, utvecklar och bygger bostäder och lokaler i Kalmar i strävan mot en hållbar stadsutveckling.

## VÅR VISION

Vår vision är att bidra till att Kalmar blir den tryggaste och mest hållbara kommunen i Sverige, där alla invånarna har ett hem och en livsmiljö som de trivs i och kan påverka.

## VÅR VÄRDEGRUND

Engagemang, ansvar, samarbete, kvalitet och utveckling ska genomsyra vår verksamhet och styra hur vi utför vårt arbete.

## VÅRT VARUMÄRKESLÖFTE

Gemensamt för oss på Kalmarhem är vårt engagemang för våra kunder och fastigheter. Det är vårt varumärkeslöfte som våra målgrupper alltid ska känna när de är i kontakt med oss.

## 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.

## SIFFROR UR KUNDBAROMETERN



### POSITIV UTVECKLING

Frågor som har haft störst positiv utveckling avseende andelen mycket nöjda/nöjda kunder:

### FELANMÄLAN - "Välinformerad före/under"

Att våra kunder känner sig välinformerade före och under en felanmälsåtgärd har gått från 78 % till 85 %.

### FELANMÄLAN - "Tillfreds med resultat"

Att våra kunder känner sig tillfreds med resultatet efter utförda felanmälsåtgärder har gått från 85 % till 92 %.

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 under året har vi legat stabilt på 69 procent.

## 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 kommunalagens likställighetsprincip främja bostadsförsörjningen i Kalmar kommun och erbjuda kunderna möjlighet till boendeinflytande samt att aktivt arbeta för att utveckla och stärka deras inflytandet i bolaget.

# Vår vision

Vår vision är att bidra till att Kalmar blir den tryggaste och mest hållbara kommunen i Sverige, där alla invånarna har ett hem och en livsmiljö som de trivs i och kan påverka.

5 350

BOSTÄDER

VARAV 1 100 STUDENTBOSTÄDER

99,7

PROCENT  
UTHYRDA BOSTÄDER

52

UNGDOMS-  
BOSTÄDER

74



MEDARBETARE

77



FASTIGHETER

100%

FOSSILBRÄNSLEFRI  
FORDONSFLOTTA



35 500  
KVM LOKALER



ANDEL NÖJDA  
KUNDER



146

FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

440

RÖKFRIA  
BOSTÄDER

5,5

KÖTID (ÅR)  
I SNITT

# 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.

## HUR VI MÅR OCH HUR DET GÅR

Att medarbetare trivs och mår bra på arbetsplatsen är otroligt viktigt. På Kalmarhem arbetar vi med pulsmätningar i en digital plattform som veckovis och på vetenskaplig grund skickar ut fyra frågor anonymt till varje medarbetare om ”hur vi mår och hur det går”. På det här sättet kan vi lättare fånga upp eventuella problem i vardagen när det händer, i stället för en årlig medarbetarundersökning som oftast berättar just hur det går vid det tillfället under året. Verktöget har använts över ett år och glädjande har vi en fortsatt hög svarsgrad på hela 97 procent.



# 600

antal ”digitala” beröm vi har gett till varandra

I verktöget kan ledare och personal följa utvecklingen i realtid vilket skapar möjligheter till ständig förbättring. Utfallen analyseras varje månad i olika mötesforum där medarbetarna får diskutera det samlade resultatet för avdelningen. Att ge varandra feedback är viktigt och under året har vi skickat hela 600 ”beröm” via systemet, vilket är ett roligt och interaktivt sätt att berömma varandra samtidigt som det är viktigt att vi inte glömmar bort att berömma varandra i person.

## UTVECKLING AV ORGANISATIONEN

För att möta framtidens utmaningar gällande service och trygghet för Kalmarhems kunder, ekonomi samt underhåll av fastighetsbeståndet etc. har en ny organisation tagit form. Den nya organisationen trädde i kraft i oktober

och den stora förändringen är att en tydligare gränsdragning mellan fastighets- och marknadsavdelningen har skapats. Organisationsförändringen utmynnar i att bolaget får en tydlig fastighets- och projektavdelning och en avdelning för service mot kund. Att landa i den nya organisationen med nya arbetssätt och ett fortsatt arbete för att ytterligare höja kvaliteten och effektiviteten är något som kommer att vara viktigt under kommande år.

I samband med den nya organisationsstrukturen har ett antal nya tjänster tillskapats som exempelvis förvaltare, kvalitetsledare och projektkoordinator. Glädjande konstateras att för flera av tjänsterna har interna rekryteringar genomförts, vilket påvisar möjligheten för karriärvägar inom bolaget. Totalt har det under året rekryterats 19 medarbetare varav tio för att bemanna under sommaren, och resterande nio utgörs av fastanställningar och vikariat. 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.



## FÖR ETT FRISKARE KALMARHEM

För att främja en god hälsa och stärka gemenskapen utgör friskvård en viktig del i Kalmarhems arbetsmiljöarbete. Genom att arbeta med en långsiktig och genomtänkt strategi kring hälsa och friskvård på arbetsplatsen skapar Kalmarhem goda förutsättningar för att exempelvis trygga den framtida personalförsörjningen.

Under året kunde vi återgå till det normala efter pandemins distansarbetande vilket bidrog till att vi kunde genomföra fler aktiviteter tillsammans. Vi har gjort allt ifrån att gå på guidad tur på Kalmar slotts ”Mörka rum”, till en gemensam fiskedag, bowling och låt oss inte glömma den stående löpträningen varje onsdag. Kalmarhems

## Våra kärnvärden



ENGAGEMANG



ANSVAR



SAMARBETE



KVALITET



UTVECKLING

friskvårdsaktiviteter utgörs inte enbart av träningsaktiviteter utan kan även vara kulturella upplevelser och alla genomförs av att vi kan vara tillsammans och att de bidrar till gemenskap.

## VARUMÄRKESPLATTFORM

Medarbetarna är Kalmarhems verktyg för att bli kundens förstahandsval. När medarbetarna känner arbetsglädje, engagemang och stolthet för det som presteras kommer det att avspeglas i de dagliga kundmötena. Som ett led i detta arbetades Kalmarhems nya varumärkesplattform fram under 2022 och där bolagets kärnvärden och varumärkeslöfte framgår.

Våra kärnvärden beskriver de värderingar som ligger till grund för hur vi utför vårt arbete och hur vi strävar efter att vara. Vi har ett stort samhällsengagemang där trygghet och hållbarhet ligger oss varmt om hjärtat och som medarbetare tar vi oss an frågor som rör vår verksamhet och våra fastigheter med Kalmarhems bästa för ögonen. Vi skapar värde för varandra, våra kunder och Kalmar i stort. För att synliggöra våra kärnvärden ytterligare i vardagen har dessa vävts in i det årliga medarbetarsamtalet där medarbetaren bland annat får bedöma sin prestation utifrån kärnvärdena. Genom att utgå från våra kärnvärden i allt från målstyrning till processarbete belyser vi att våra kärnvärden är mer än bara ord.



# 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 2022 hade kommunen en folkökning på 690 personer enligt statistik ifrån SCB vilket innebär att antalet invånare i Kalmar kommun har passerat 70 000 (72 018) 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.

## KÖTID FÖR EN BOSTAD HOS KALMARHEM (I SNITT)

  
5,5 ÅR

Bostad

  
0,5 ÅR

Studentbostad

Under året var drygt 13 000 personer registrerade som sökande på kalmarmhem.se. Som sökande får man en kö-

poäng 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 samtliga 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 36 personer eller familjer fick en bostad och gjorde valet att flytta till Kalmar för att leva, bo och arbeta.



FOTO: Linnéuniversitetet / Joakim Palmqvist.

## 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 utvidga våra kriterier så att fler skulle få möjlighet till en egen studentbostad under sin studietid. Detta innebar att vi godkände ansök-

ningar 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 382 skrivna studentbostadskontrakt.



382

antal skrivna bostadskontrakt  
genom studentbostadsgarantin

## 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 NÄRINGS LIV

Kalmarhem erbjuder idag ca 35 500 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.

# Hållbara bostäder för alla

Vi vill erbjuda invånarna i Kalmar förutsättningar att leva i hållbara bostäder till rimliga kostnader, i en stimulerande och trygg miljö. I all vår nyproduktion och ombyggnation har vi därför ett stort fokus på att bygga med en hållbar kvalitet och att uppfylla de höga energikrav som ställs.

Med rätt strategi, planering och engagemang fortsätter vi uppfylla vårt krav på nya bostäder enligt ägardirektivet och under våren blev Hemvärnet 1 med 60 nya omsorgsbostäder och Tumlaren 2 med 86 bostäder inflyttningsklara. Visiret, vårt nyproduktionsprojekt med hållbarhetsprofil, hade planerad byggstart under året men på grund av omvärldsläget med kraftigt ökade bygg- och materialkostnader, ökade räntor och borttaget investeringsstödet togs beslutet om att pausa projektet på obestämd tid.



Ombyggnationen i kvarteret Korsnäbben, Malmen.

## VÄLMÅENDE FASTIGHETER

I en modern fastighetsförvaltning är underhåll en viktig del och där är fokus på det hållbara boendet en självklarhet. Vårt mål "välmående fastigheter" är ett mål som har och kommer att få stor betydelse i framtiden om vi ser till våra kunders och vår planets framtida behov. För att säkerställa att våra fastigheter håller den kvalitet som krävs för att benämnas "den goda bostaden" är underhållsbehovet något vi kommer behöva lägga stort fokus på nu och framöver. Vi måste komma i kapp vårt underhållsbehov och för att underlätta samordning och framförhållning arbetar vi i ett planeringsverktyg där det under året har pågått en omfattande inventering av de ca 500 byggnader som ingår i vår förvaltning. I denna inventering är ca hälften av beståndet inventerat och resterande del beräknas bli färdigt under Q3 2023. Inventeringen har bland annat gett oss underlag som visar på att vi i linjearbetet kommer att behöva utföra alltmer underhållsarbete gällande hissar, tvättstugor, undercentraler och klimatskal som exempelvis fasad, fönster, ytterdörrar etc. Behovet är vida större än vad budgeten tillåter vilket gör det viktigt att vi fattar rätt beslut för varje använd krona.

Under året har reinvesteringar och underhåll genomförts i ett allt högre tempo och i samband med detta samordnar vi åtgärder för energioptimeringar i en betydligt större omfattning. Ett exempel på hur detta utförs är i kvarteret Tegelslagaren, Smedby, där ett omfattande underhållsarbete påbörjades under året och där vi hittills har genomfört primäranlutning och arbetsberedning som resulterade i testrenovering av enstaka hus. Detta i syfte att säkerställa omfattning och kostnad för underhållsprojektet för att under 2023 kunna genomföra det omfattande arbetet som kommer att pågå i kvarteret fram till 2025.

Ytterligare större projekt som har påbörjats under året är i kvarteren Vecklaren och Korsnäbben där 93 studentbostäder byggs om till sammanlagt 33 bostäder. I kvarteren genomförs en totalrenovering och nollställning av bostäderna för att därefter rustas upp till nyproduktionsstandard. Andra stora renoveringar som genomförts under året är injusteringar av värme och ventilationssystem, takbyten, fasadmålning, dränering och projektering av nya utemiljöer.



## Korsnäbben

I Kvarteret Korsnäbben i den centrala stadsdelen Malmen pågår en ombyggnation där 63 studentbostäder byggs om till 17 bostäder om ett till fem rum och kök i storlekarna 24 - 115 kvm.

<b>Adress</b>	Nygatan 29 A-B
<b>Antal bostäder</b>	17
<b>Storlek</b>	1 - 5 rum och kök
<b>Byggstart</b>	Höst 2022
<b>Planerad inflyttning</b>	Sommar 2023



## Vecklaren

I Kvarteret Vecklaren, Getingen, genomförs en ombyggnation där 33 studentbostäder byggs om till 16 bostäder om två till fyra rum och kök.

<b>Adress</b>	Timmermansg. 42 A-D, E
<b>Antal bostäder</b>	16
<b>Storlek</b>	2 - 4 rum och kök
<b>Byggstart</b>	Höst 2022
<b>Planerad inflyttning</b>	Sommar 2023



## Tegelslagaren

I kvarteret Tegelslagaren i Smedby utför vi en omfattande renovering med standardhöjande åtgärder i exempelvis badrum och kök i 60 bostäder.

<b>Adress</b>	Cronstrands v. 1-63
<b>Antal bostäder</b>	60
<b>Storlek</b>	1 - 4 rum och kök
<b>Byggstart</b>	Höst 2022
<b>Beräknas klart</b>	Vintern 2025







# Hållbarhet - en fråga för alla

Vår vision är att bidra till att Kalmar blir den tryggaste och mest hållbara kommunen i Sverige, där alla invånarna har ett hem och en livsmiljö som de trivs i och kan påverka. 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 5 350 bostäder och 35 500 kvm lokalyta och är därmed kommunens största hyresvärd. Vi ska skapa attraktiva, trygga bostäder och omgivningar som invånarna i Kalmar vill bo i. 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.

Vi ser hållbarhet som en fråga för alla. Individer, företag och politiken. 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 bottnar i vetenskap och beprövad erfarenhet. För att hållbarhetsarbetet ska vara hållbart måste det utgå från expertis, kunskap och validerad forskning. På Kalmarhem tar vi avstamp i forskning för att sedan tycka och känna för att orientera oss därifrån och lyckas – men vi börjar i kunskapen.

## AGENDA 2030 OCH DE GLOBALA MÅLEN

FN:s medlemsländer skrev år 2015 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. För oss är det viktigt att poängtera 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. En analys har genomförts av vilka mål vi har störst möjlighet att påverka i vår verksamhet.



De globala mål som är av högst relevans för Kalmarhems mål är 5 - 8, 10 - 13, 15 och 16. Till varje efterföljande kapitel i hållbarhetsrapporten går det att se vilka mål som är direkt knutna till de frågor som kapitlet belyser. Det långsiktiga nationella målet är att hela Sverige ska nå nettollutsläpp 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. Kalmarhems mål är att nå nettollutsläpp 2030, ett mål som reviderades i samband med att Kalmar kommun gick med i Viable Cities med målsättningen att Kalmar ska bli en klimatneutral stad år 2030.

## 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.

# Hög kvalitet i välfärden

Vi skapar hem för alla, hem som ska finnas kvar en lång tid framöver. Ett hem är så mycket mer än bara ett tak över huvudet, det är bland det viktigaste som finns i livet och det ska vara en trygg plats och en fristad. Att våra kunder känner sig trygga i sin boendemiljö är otroligt viktigt för att de ska må bra och trivas. För att uppfylla detta vill vi också skapa trygga, attraktiva och välmående stadsdelar.

## 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 frågan om åtgärder för att uppnå välfärd för alla, eller strukturer som bidrar till detta, talar man också om social trygghet eller socialt skyddsnet.



# 440

Antalet rökfria bostäder i vårt bestånd

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 vårt 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 och 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).

## → HEM FÖR DIG SOM ÄR RÖKFRI

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



### ETT KALMAR FÖR ALLA

Kalmarhem medverkar inom Kalmar kommun för att utveckla en strategi för etnisk och kulturell inkludering. I detta arbete krockar vi arm med andra kommunala enheter och verkar bland annat för att fler ungdomar ska genomföra grundskolan med kompletta betyg. Strategin har sin utgångspunkt i överenskommelsen för hållbar utveckling som antogs av Sverige 2015 – De globala målen och Agenda 2030. Strategin och dess uppföljning visar även hur Kalmar uppfyller sina åtaganden enligt *Integrationsstrategin för Kalmar län - ett gemensamt arbete kring integration för allas lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter*. Alla invånare i Kalmar kommun ska ha lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter till arbete, språk och utbildning, hälsa, bostad, social sammanhållning och delaktighet. Att arbeta med etnisk mångfald och inkluderingsfrågor handlar om hur vi tillsammans skapar ett attraktivt, normkritiskt och inkluderande samhälle.



### TRYGGHET

Vår vision är att bidra till att Kalmar blir den tryggaste kommunen i Sverige. Trygghet kan handla om allt från att kvartersområdet är bra belyst, ha kunskap om vem man ska vända sig till om man känner sig otrygg till att veta vem grannen är. Om vi känner varandra, så känner vi också för varandra.

Kalmarhems trygghetsstrategi baseras på forskning och är en integrerad del av verksamheten som ska bidra till utveckling av det goda samhället. Strategin syftar till att vägleda och utbilda medarbetare i bolaget så att de får en bredare kunskap för att kunna vidta trygghetsskapande åtgärder. Trygghet är en av våra viktigaste frågor och något vi jobbar med på många olika sätt. Det är en fråga för alla på Kalmarhem. Det finns ett systematiskt arbete med att tidigt uppmärksamma kunder och andra i olika typer av riskzoner. Trygghetsskapande åtgärder kan påbörjas när någon till exempel är sen med att betala hy-

ran, plötsligt slutar betala hyra, vid misstanke om oriktiga hyresförhållanden, vid störningar, orosanmälningar och andra frågor som kan utgöra problem.

Med utgångspunkt i Kalmarhems trygghetsstrategi har internutbildningar fortsatt genomförts under året och vi har också besökt andra fastighetsbolag för att berätta om hur Kalmarhem arbetar i dessa frågor. En annan åtgärd som pågått 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.

Att tidigt upptäcka potentiella risker i våra områden är viktigt för det förbyggande arbetet som på sikt kan leda till att vissa problem aldrig behöver uppstå. En del i detta arbete är att vi genomför trygghetsinventeringar baserade på underlag från Kundbarometern. En trygghetsinventering innebär att man åker ut till ett område för att se över hur det är uppbyggt och hur belysningen ser ut, hur buskage och andra växtligheter vårdas, hur skalskyddet fungerar och vilka andra områden kvarteret angränsar till etc.



### SOCIALA SAMVERKANSINSATSER

Kalmarhem har under året fortsatt 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 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.

100



Procent uthyrd  
Trygghetsbostäder 70+

17



Antal återtagna olovliga  
andrahandskontrakt

7



Bostäder som hyrts ut  
genom social förtur



Tack vare EST har vi under året bidragit till en ökad trygghet, både i Kalmarhems eget fastighetsbestånd men också i andra delar av staden och kommunen. Ett exempel är en EST-insats som under året har pågått i Norrliden, baserad på demografiska undersökningar och trygghetsmätningar. Insatsen kommer att pågå under längre tid och den drivs av de som dagligen arbetar i området vilket i sin tur uppskattas av de som bor där och därmed förväntas öka tryggheten ytterligare. Inom denna insats har det bland annat arbetats mot och identifierats 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.

#### STÖD VID BETALNINGSSVÅRIGHETER

Som en viktig del i arbetet med social trygghet har Kalmarhem under 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.

I samband med en bristande hyresbetalning, vilket identifieras i samband med rutinkontroller, analyserar vi betalningsmönstret hos kund. På så sätt får vi en bild av om det har varit ett återkommande problem eller om beteendet avviker från tidigare av inbetalningsmönster. Vid upprepade hyresbortfall är den vanliga utgången 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.

## 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 är detta 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.

### ORIKTIGT HYRESFÖRHÅLLANDE

Ett oriktigt hyresförhållande är då någon hyr ut sin bostad i andrahand utan tillstånd från oss. Det kan också handla om folkbokföringsbrott, att någon olovligt upplåter sitt förråd till någon som inte står på hyreskontraktet eller använder sitt förråd till annat än vad som är tillåtet.

### AVHYSNING

Avhysning innebär att någon blir vräkt och måste flytta ifrån sin bostad.

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

Genom vår interna hantering försöker vi alltid reda ut situationen tillsammans med kund innan skulderna ökar för mycket. 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 för att alla ska kunna behålla sina bostäder. Det här har höga mänskliga och ekonomiska värden. Att vara bostadslös medför utöver ett socialt utanförskap oftast höga risker för individens hälsa och andra faror, och det är av den anledningen som vårt arbete med sena betalare är en viktig del i vårt övergripande trygghetsarbete.

### ORIKTIGA HYRESFÖRHÅLLANDEN

En grundläggande trygghetsfaktor är att den person som står på kontraktet också är den som bor i bostaden, så att grannar kan känna sig säkra på vem som rör sig i trappuppgången, på vinden eller i tvättstugan. Under året har vårt arbete med störningar, oriktiga hyresförhållanden

och sena betalare växlats upp. Genom kunskapsutbyte och erfarenheter är allt fler inom bolaget nu uppmärksamma på att upptäcka oriktiga hyresförhållanden. Vi noterar tillagda eller övertäckta namn på brevådor, upptäcker att den som öppnar en dörr inte är kontraktshavaren och en funktion har tillkommit i vårt hyresregister som ger en signal 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 oriktiga hyresförhållanden kan det också dölja sig oegentligheter som är av intresse för samhället att ingripa i och motverka, till exempel olika typer av kriminalitet.

### FÖRENINGSSAMARBETEN

Med vår nya vision som grund arbetade vi om och förtydligade vår policy gällande föreningssamarbeten. Som en del i arbetet med att bidra till en inkluderande, trygg och hållbar kommun vill Kalmarhem stötta föreningar som har ett gott samhällsengagemang och bidrar till att Kalmar blir en bättre plats att leva och bo i. Samarbetet ska tillföra mervärde för Kalmarhem och de som bor hos oss samt bidra till att stärka Kalmarhem som varumärke. Genom föreningssamarbeten kan Kalmarhem bidra till att fler barn, ungdomar och vuxna i våra bostadsområden kan erbjudas en meningsfull fritid och komma i kontakt med föreningar. Fokus i våra samarbeten ska vara minskad exponering och ökad aktivering, något som rent konkret bland annat kunde bidra till FC Kalmars veckovisa sommaraktiviteter i Oxhagen och Norrliden under hela sommarlovet. Under året hade Kalmarhem samarbetsavtal med FBC Kalmarsund, FC Kalmar, IFK Kalmar och Kalmar FF. Vi gav stöd till Kalmar stadsmission, Kalmar Ungdoms- och Kvinnojour, Natur- och miljöboken, Aktiv skola och UF-företaget Reflex Us.

Under 2023 kommer vi fortsätta med fler aktiviteter för våra boende samtidigt som vi kommer fortsätta bjuda på uppskattade matchbiljetter.



# Ett grönare Kalmar

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. 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.

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. 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. 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 biologisk mångfald. 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.

**”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”**

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 miljöprocesser som skapar stabilitet för livet på jorden 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 ”Minskad klimatpåverkan”, ”Ökad grad av cirkularitet” samt ”Biologisk mångfald/ekosystemtjänster”.

## KALMARHEM - EN DEL AV VIABLE CITIES

Kalmar Kommun och därmed Kalmarhem har gått med i Viable Cities med mål om att bli en klimatneutral stad 2030. Viable Cities är ett strategiskt innovationsprogram inriktat på omställningen till klimatneutrala och hållbara städer. Programmet finansieras av Vinnova, Energimyndigheten och Formas. Tanken är att programmet ska vara en katalysator för nya former av samarbete mellan städer, näringsliv, akademi, forskningsinstitut och civilsamhälle.



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



## HUVUDOMRÅDE 1

# MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

För att lyckas i vårt arbete med att minska klimatpåverkan och fokusera på rätt saker måste vi veta hur stora utsläpp vi som bolag genererar och var i verksamheten de utsläppen sker. Av den anledningen har Kalmarhem sedan några år tillbaka beräknat hela bolagets klimatpåverkan och denna beräkning uppdateras årligen för att mäta utvecklingen. I beräkningen tar vi hänsyn till hela utsläppskedjan för att få med alla utsläpp.

Våra klimatberäkningar är genomförda enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG) 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 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.

## DEFINITIONER

### KOLDIOXIDEKVIVALENT (CO<sub>2e</sub>)

CO<sub>2e</sub> står för koldioxidekvivalent och är ett mått på utsläppen av växthusgaser. CO<sub>2e</sub> 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.

### NETTONOLL

Nettonollutsläpp betyder så låga utsläpp som möjligt, där det som ändå släpps ut kompenseras med negativa utsläpp eller kolupptag på annat vis. På så vis blir de totala utsläppen ”noll”.

## SCOPE 1

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

KÄLLA	2022	2021
Köldmedia	4 152 kg CO <sub>2e</sub>	4 152 kg CO <sub>2e</sub>
Egna fordon	0 kg CO <sub>2e</sub>	6 021 kg CO <sub>2e</sub>
	<b>4 152 kg CO<sub>2e</sub></b>	<b>10 173 kg CO<sub>2e</sub></b>



# 0 KG CO<sub>2e</sub>

I slutet av 2021 blev vi 100 % fossilbränslefria i egna transporter, vilket gör att vi i år kan redovisa ett nollutsläpp för Kalmarhems fordonsflotta!

## SCOPE 2

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

KÄLLA	2022	2021
Elförbrukning	437 216 kg CO <sub>2e</sub>	429 013 kg CO <sub>2e</sub>
Fjärrvärmeförbrukning	136 155 kg CO <sub>2e</sub>	267 399 kg CO <sub>2e</sub>
	<b>573 371 kg CO<sub>2e</sub></b>	<b>696 412 kg CO<sub>2e</sub></b>

## 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	2022	2021
Material och varor i förvaltningen	3 802 843 kg CO <sub>2e</sub>	1 957 867 kg CO <sub>2e</sub>
Kundernas transporter	5 154 869 kg CO <sub>2e</sub>	9 143 854 kg CO <sub>2e</sub>
Kundernas elförbrukning	776 420 kg CO <sub>2e</sub>	223 465 kg CO <sub>2e</sub>
Kundernas avfall	3 090 734 kg CO <sub>2e</sub>	1 262 993 kg CO <sub>2e</sub>
Entreprenörernas transporter	5 000 kg CO <sub>2e</sub>	4 370 kg CO <sub>2e</sub>
Personalens resor till och från jobbet	23 000 kg CO <sub>2e</sub>	14 203 kg CO <sub>2e</sub>
Tjänsteresor	2 686 kg CO <sub>2e</sub>	2 782 kg CO <sub>2e</sub>
Indirekta utsläpp drivmedel	300 kg CO <sub>2e</sub>	2 717 kg CO <sub>2e</sub>
Elförbrukning (bränslerelaterade utsläpp)	146 247 kg CO <sub>2e</sub>	135 478 kg CO <sub>2e</sub>
Fjärrvärmeförbrukning (transport och produktion av bränsle)	191 707 kg CO <sub>2e</sub>	267 399 kg CO <sub>2e</sub>
Nybyggnation	3 744 746 kg CO <sub>2e</sub>	1 071 612 kg CO <sub>2e</sub>
Avfall	53 989 kg CO <sub>2e</sub>	41 626 kg CO <sub>2e</sub>
Förbrukningsmaterial	Beräkning pågår	Beräkning pågår
Transporter vid leveranser	Beräkning pågår	Beräkning pågår
	<b>16 992 541 kg CO<sub>2e</sub></b>	<b>14 086 739 kg CO<sub>2e</sub></b>

I följande avsnitt 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.

## 1. UTSLÄPPSPOST ETT – KUNDERNAS TRANSPORTER

Kundernas transporter är Kalmarhems i särklass största utsläppspost och är därför helt avgörande för om vi ska nå vårt mål som är att få ner dessa till nettonoll år 2030. Under året har åtgärder utförts som är en del av den framtagna mobilitetsstrategin som har sin utgångspunkt i bolagets klimatberäkning av verksamheten. Mobilitetsstrategin och åtgärder utifrån denna beskrivs nedan.

MÅTT	2022	2021
Antal laddplatser	139 st	130 st
Antal dELbilar (egna/totalt)	7 / 21 st	3 / 17 st
Registrerade miljöbilar* i fastighetsbeståndet	60 st	28 st
Registrerade fossilbilar i fastighetsbeståndet	2 757 st	2 784 st

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

### 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 miljösamt.

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 våra parkeringsplatser för laddinfrastruktur så att vi kan erbjuda laddmöjlighet på våra parkeringsplatser när kunder efterfrågar det. 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 nå netto-noll utsläpp från kundernas transporter senast år 2030.



### CYKELPOOL

Kalmarhems första cykelpool lanserades under året i stadsdelen Funkabo, vilket var en strategisk placering med tanke på att man med cykel når större delarna av staden inom ett tidsspänn på 15 minuter. Cykelpoolen är öppen för alla vilket betyder att man inte måste vara kund hos oss för att använda den. Det gör att vi når fler och på så sätt uppnår en större minskning av koldioxidutsläpp.

### BETTERPOINTS - FÖR ETT HÅLLBART KALMAR

Under året har Kalmarhem gått med som delfinansiärer i Betterpoints som är en del i samverkansprojektet "Hållbara resval" mellan Kalmar kommun och Linnéuniversitetet. Appen är ett verktyg som genom erbjudanden ska motivera fler att välja cykel, gång, buss eller tåg framför 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. Kalmarhem har även gått med i arbetsgivarutmaningen i syfte att få medarbetare att börja resa hållbart till och från jobbet och på fritiden.



DELbilsträff i kvarteret Tummlaren.

 139

Antalet laddplatser vi erbjuder i vårt bestånd

### ELBILSPOL

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. Bilpoolen växer glädjande med ytterligare bilar för varje år, och under 2022 bidrog Kalmarhem med fyra nya bilar för att fler ska ha närheten till en bilpool. Som medlem i dELbil betalar man för den tid man använder bilen, vilket innebär att man slipper utgifter för drivmedel och försäkring samtidigt som man gör miljön en stor tjänst. Under året gick vi ut med ett erbjudande som innebär att vi bjuder våra kunder på ett helt års fritt medlemskap i bilpoolen och vi har även haft ett antal prova-på-dagar för att minska tröskeln till att börja använda sig av bilpoolen.

### LADDINFRASTRUKTUR

För att underlätta och möjliggöra övergången till fossilbränslefria fordon för våra kunder måste vi erbjuda laddmöjligheter i närheten av deras bostad. De senaste åren har vi satsat stort på laddinfrastruktur och under året utökades antalet laddplatser med nio stycken, vilket gör att vi kan erbjuda totalt 139 laddplatser till kunder med elbil eller plug-in hybrid. Laddinfrastrukturen är något vi arbetar proaktivt med vilket är en förutsättning för att vi ska kunna få en snabb omställning till fossilbränslefria fordon. Arbetet med att förbereda bolagets parkeringsplatser för nuvarande- och kommande laddbehov har påbörjats på ett flertal parkeringsplatser.

## 2. UTSLÄPPSPOST TVÅ – UNDERHÅLL OCH MATERIAL I FÖRVALTNINGEN

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 HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening, 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 detta 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 al-

ternativ som vi har rådighet att styra över vilka vi väljer) och allra helst utan att det påverkar kostnaden (åtminstone inte på fel håll). 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 mätvärden vi ska ta 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.

## 3. UTSLÄPPSPOST TRE – 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 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 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 återvinnas, 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.

MÅTT	2022	2021
Energianvändning	98 kWh/m <sup>2</sup> A-temp	105 kWh/m <sup>2</sup> A-temp
Antal solcellsanläggningar	17 st	15 st
Egenproducerad energi	408 036 kWh	287 915 kWh
Energi från delägda sol- och vindparker	676 997 kWh	686 235 kWh

I projektet Tummlaren 2 som under året blev inflyttningsklart valde vi 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/m<sup>2</sup>. Det var ett högt mål som krävde mycket i projektets uppförande då flera energikällor måste samverka för att nå målet. Med hjälp av fjärrvärme, värmepumpar och solceller uppnåddes kravet på energiprestanda vilket gjorde det möjligt för oss att söka ett högre investeringsstöd som gav kunderna en lägre nyproduktionshyra.

### Mått, utsläpp (kg CO<sub>2e</sub>) från vårt inköpta material i respektive produktkategori:

Tabellen nedan omfattar enbart inköp via HBV. Observera att rader märkta med "-" innebär att inköp inte har skett i kategorin under året.

OMRÅDE	2022	2021	2020	2019
Avloppsspölning och slamsugning	-	1	489	222
Badrumsmöbler	350	-	-	-
Brandskydd	34	-	19	-
Byggmaterial	72 434	60 272	67 480	84 091
Elmaterial och belysning	3 858	14 205	41 265	76 487
Fastighetsförnödenheter	-	1 049	7 786	6 463
Fönster	-	-	-	1 689
IMD	52 164	36 467	40 243	34 779
Köksförnyelse och inredningssnickerier	24 206	29 853	43 661	46 440
Luftfilter	34 605	26 671	33 390	29 954
Lås och entrésystem	8 517	15 651	-	762
Måleriprodukter	1 124	19	-	44
Möbler och heminredning	23	12 373	47 386	42 667
Park och lek	206	822	884	50
Pellets	-	-	3 796	-
Rörmaterial	533 189	433 598	417 656	289 324
Solenergi	-	-	16 003	-
Säkerhetsdörrar	-	15 292	29 898	-
Tvättmedelsdosering	6 072	8 265	1 036	-
Tvättstugeutrustning	2 548	1 925	3 784	1 064
Vitvaror	3 039 802	1 301 404	2 297 575	1 566 148
<b>Totalsumma</b>	<b>3 802 842</b>	<b>1 957 867</b>	<b>3 052 350</b>	<b>2 180 184</b>

## 4. UTSLÄPPSPOST FYRA – 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. Vi har utökat antalet solceller vilket innebär att vi nu har 17 solcellsanläggningar på egna tak som under året har producerat 286 754 kWh el. Detta förser våra fastigheter med energi som är hundra procent förnybar och dessutom lokalt producerad.

286 754

Så många kWh el har våra solceller på egna tak producerat under året



Sedan tidigare har vi även fyra solfångaranläggningar som producerar varmvatten i stället för el till fastigheten och under året har dessa producerat 121 828 kWh värme vilket totalt ger ca två 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 genererar 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.



Kvarteret Tummlaren 2, Norrgårdsgärdet.



## ENERGIANVÄNDNING, KWH/KVM A-temp

□ FJÄRRVÄRME ■ EL

År	Fjärrvärme (KWh/kvm)	El (KWh/kvm)
2007	115	26
2008	107	25
2009	112	24
2010	109	22
2011	111	17
2012	102	22
2013	103	21
2014	100	21
2015	96	21
2016	96	20
2017	95	20
2018	97	18
2019	90	18
2020	84	18
2021	85	18
2022	81	17

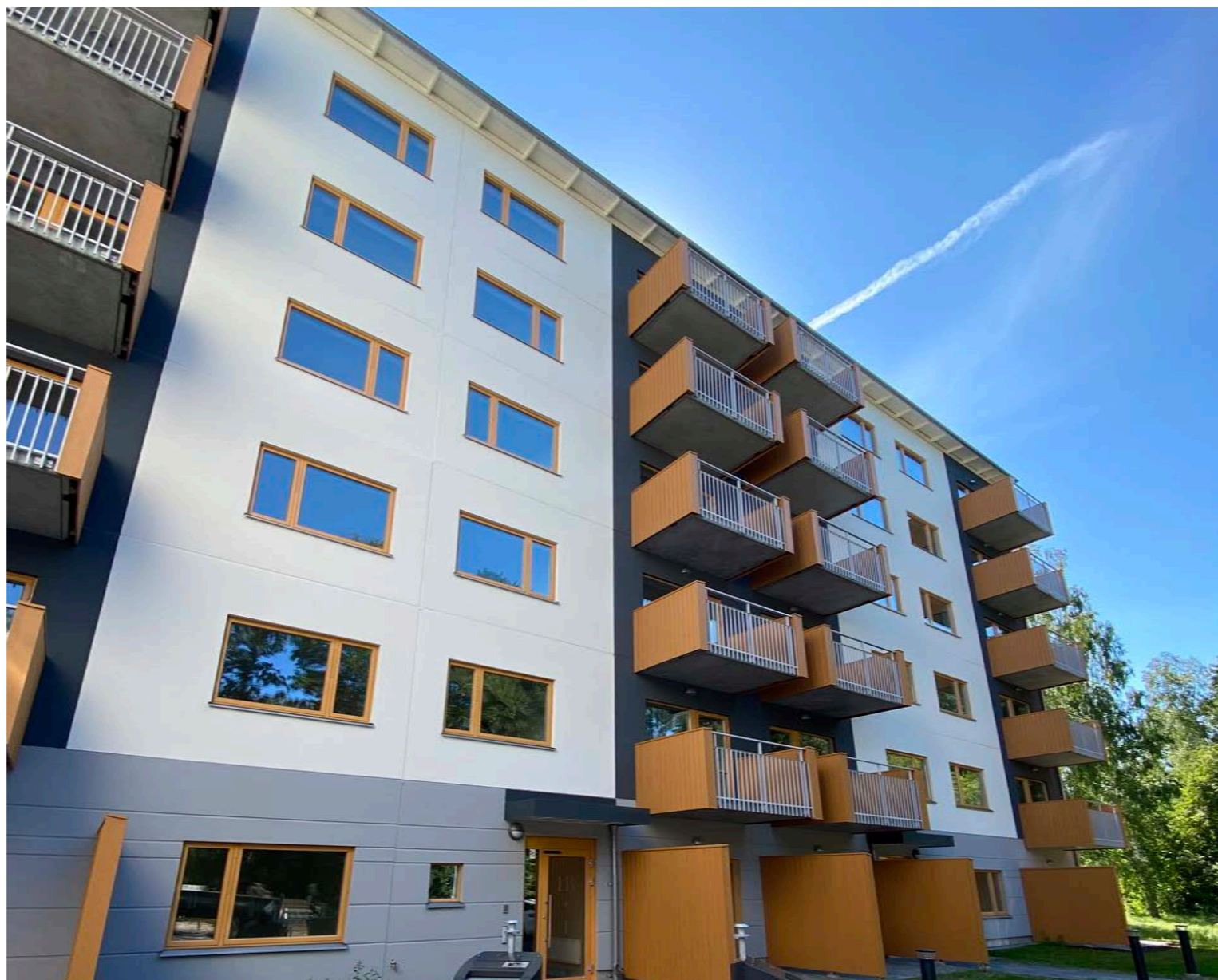
Som nämns tidigare har vi under många år arbetat aktivt med energieffektivisering. Redan 2007 gick vi med i Allmännyttans Skåneinitiativ som hade som mål att effektivisera energianvändningen med 20 procent till 2016 jämfört med 2007 års nivå. Det var något vi nådde och nu har vi gått med i nästa initiativ vid namn Klimatinitiativet där Kalmarhem med flera andra bostadsbolag har anslutit sig och ska sänka sin energianvändning med 30 procent fram till och med 2030. Glädjande nog nådde vi under året en energieffektivisering på 30 procent räknat från 2007 till 2022, vilket innebär att vi har uppnått målet åtta år tidigare än beräknat!

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.

# 8 ÅR



Tidigare än uppsatt mål lyckades vi nå en energieffektivisering på 30 %



Kvarteret Blickfånget på Karlssons äng, ett av våra senaste nyproduktionsprojekt.

## 5. UTLÄPPSPPOST FEM – 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 för hur vi ska utforma våra nyproduktioner i framtiden för att få så låg klimatpåverkan som möjligt. Då nyproduktionsprojekten för tillfället är pausade har vi valt att inte prioritera denna strategi, utan fokuserar istället på våra andra utsläppsposter men tanken är att strategin ska vara klar när det är dags att projektera för nästkommande nybyggnadsprojekt.

## 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 två ombyggnadsprojekt pågått där fokus har legat på återbruk.

Vi har själva tagit tillvara på vissa reservdelar som vi kommer kunna använda i vår löpande verksamhet genom att laga produkter istället för att köpa nya. Vissa återbruksprodukter från ombyggnadsprojekten har vi inte haft möjlighet att ta tillvara på själva och dessa har vi istället skänkt till Återbruket i Kalmar som får sälja produkterna vidare.



Kvarteret Vecklaren på Getingen är ett av ombyggnadsprojekten där vi fokuserar på återbruk.

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 har pågått i två år och som kommer att avslutas under 2023.

## 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. Ett antal utemiljöprojekt har under året pågått där vi har testat att använda ESTER, vilket är ett verktyg som Boverket har tagit fram för att kartlägga ekosystemtjänster. Verktöget har använts för att hitta vilka områden som idag har brister för att på så sätt kunna förbättra dessa i samband med att utemiljön görs om.

Framöver kommer vi också påbörja arbetet med att ta fram en strategi på hur vi ska jobba med biologisk mångfald och ekosystemtjänster i alla våra fastigheter. Strategin kommer också innefatta uppsatta mål för vilken nivå vi vill ha på vår utemiljö när det gäller biologisk mångfald samt ekosystemtjänster och tanken är att målbilden ska sträcka sig över en tioårsperiod.

# Ordning och reda i ekonomin

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.

**”EN EKONOMISK UTVECKLING SOM ÄR HÅLLBAR MEDFÖR INGA NEGATIVA KONSEKVENSER FÖR DEN EKOLOGISKA ELLER SOCIALA HÅLLBARHETEN”**

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 från vår ägare, Kalmar kommun, är att färdigställa 75 nya bostäder per år i snitt, vilket vi uppnår med god marginal för åren 2016 – 2022 med i snitt 100 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 takt av underhållsarbete kommer att eftersträvas framöver.

100 

Mellan 2016 - 2022 har vi färdigställt i snitt 100 nya bostäder per år



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 och avfallshantering.

Samtidigt krävs en god och långsiktigt 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 spridning på kreditavtalen.



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

# Flerårsanalys

## Resultatanalys (kr/kvm)

	2022	2021	2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>				
Hysesintäkter	1 237	1 181	1 158	1 109
Övriga intäkter	58	26	29	21
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>1 295</b>	<b>1 208</b>	<b>1 187</b>	<b>1 130</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>				
Fastighetsskötsel	- 106	- 106	- 88	- 79
Reparationer	- 72	- 86	- 84	- 78
Taxebundna kostnader	- 227	- 233	- 212	- 221
Fastighetsanknuten administration	- 99	- 84	- 79	- 67
Övriga driftkostnader	- 47	- 26	- 28	- 14
Underhållskostnader	- 270	- 250	- 253	- 269
Fastighetsskatt	- 30	- 28	- 26	- 26
Avskrivningar och nedskrivningar	- 215	- 183	- 203	- 171
<b>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>- 1 065</b>	<b>- 995</b>	<b>- 973</b>	<b>- 925</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>230</b>	<b>213</b>	<b>214</b>	<b>206</b>
Administrationskostnader	- 34	- 31	- 30	- 32
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>196</b>	<b>182</b>	<b>184</b>	<b>173</b>
Finansiella poster	- 70	- 54	- 66	- 67
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>126</b>	<b>127</b>	<b>118</b>	<b>106</b>
Bokslutsdispositioner	38	- 9	69	- 58
Skatt på årets resultat	- 35	- 24	- 39	- 11
<b>ÅRETS RESULTAT, KR/KVM</b>	<b>129</b>	<b>94</b>	<b>148</b>	<b>38</b>

## Resultat- och balansräkning

<b>RESULTATRÄKNING (TKR)</b>	2022	2021	2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>				
Hysesintäkter	408 370	383 268	369 059	345 771
Övriga intäkter	19 123	8 594	9 358	6 625
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>427 493</b>	<b>391 862</b>	<b>378 417</b>	<b>352 396</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>				
Driftkostnader	- 181 506	- 173 327	- 156 452	- 143 073
Underhållskostnader	- 89 196	- 81 154	- 80 624	- 83 924
Fastighetsskatt	- 10 057	- 9 056	- 8 350	- 8 033
Avskrivningar och nedskrivningar	- 70 876	- 59 333	- 64 676	- 53 264
<b>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>- 351 632</b>	<b>- 322 870</b>	<b>- 310 102</b>	<b>- 288 294</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>75 861</b>	<b>68 992</b>	<b>68 315</b>	<b>64 102</b>
Administrationskostnader	- 11 156	- 10 026	- 9 540	- 10 080
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>64 705</b>	<b>58 966</b>	<b>58 775</b>	<b>54 021</b>
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0	50	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 339	244	261	245
Räntekostnader och liknande resultatposter	- 23 140	- 17 617	- 21 392	- 21 115
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>42 904</b>	<b>41 643</b>	<b>37 644</b>	<b>33 152</b>
Bokslutsdispositioner	12 500	- 3 000	22 027	- 18 100
Skatt på årets resultat	- 11 438	- 7 864	- 12 476	- 3 339
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>43 966</b>	<b>30 780</b>	<b>47 195</b>	<b>11 713</b>
<b>BALANSRÄKNING (TKR)</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Materiella anläggningstillgångar	2 788 932	2 722 146	2 607 776	2 366 631
Finansiella anläggningstillgångar	2 226	2 313	1 384	2 043
Omsättningstillgångar	182 234	54 742	60 898	40 633
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 973 392</b>	<b>2 779 201</b>	<b>2 670 058</b>	<b>2 409 307</b>
Eget kapital	657 803	613 953	583 273	536 181
Obeskattade reserver	-	12 500	9 500	31 527
Avsättningar	37 751	25 073	18 001	7 161
Långfristiga skulder	2 008 513	2 008 513	1 894 513	1 676 013
Kortfristiga skulder	269 325	119 162	164 770	158 425
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 973 392</b>	<b>2 779 201</b>	<b>2 670 058</b>	<b>2 409 307</b>

# Nyckeltal

	2022	2021	2020	2019
<b>LÖNSAMHET</b>				
Vinstmarginal, %	10	11	10	9
Avkastning på totalt kapital, %	2	2	2	2
Direktavkastning på fastigheter, %	5	5	5	5
<b>FINANSIERING</b>				
Nettoskuldsättning, kr/kvm	6 084	6 191	5 943	5 376
Skuldsättningsgrad, ggr	4	3	4	3
Belåningsgrad, %	79	75	75	72
Räntetäckningsgrad, ggr	7	7	6	5
Soliditet, %	22	22	22	23
<b>FÖRVALTNING</b>				
Uthyrningsgrad, %	100	100	99	99
Omflyttning ordinarie bostäder, %	20	13	17	31
Omflyttning studentbostäder, %	59	59	60	99
Energi, kWh/kvm A-temp	98	105	104	111
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/kvm	580	562	517	485
Driftkostnader inkl. underhåll, kr/kvm inkl. adm	850	812	770	754
Driftnetto inkl. underhåll, kr/kvm inkl. adm	444	396	417	376
Sveriges Allmännyttas effektivitet	323	302	309	271
<b>FASTIGHETER</b>				
	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Antal bostäder	5 322	5 249	5 253	5 034
Antal lokaler	555	496	545	546
Yta bostäder, kvm	300 294	295 138	295 139	284 732
Yta lokaler, kvm	35 505	29 335	29 204	28 496
Yta totalt, kvm	335 799	324 473	324 343	313 228
Yta medel, kvm	330 136	324 408	318 786	311 735
Taxeringsvärde, tkr	4 703 739	3 738 457	3 640 006	3 615 516
Bokf. värde byggnader och mark, tkr	2 674 701	2 361 775	2 381 628	1 955 505
Bokf. värde byggnader och mark, kr/kvm	7 965	7 279	7 343	6 243
Investeringar, mkr	148	178	307	423

# 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, fastighetsskatt och övriga driftkostnader.

## DRIFTNETTO

Bruttoresultat före avskrivningar och finansiella poster.

## SVERIGES ALLMÄNNYTTAS EFFEKTIVITET

Fastighetsskötsel, reparationer, fastighetsanknuten administration, 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 2022-01-01 - 2022-12-31 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

## GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

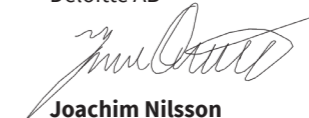
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt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

## UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Kalmar den 9 mars 2023.

Deloitte AB



**Joachim Nilsson**  
Auktoriserad revisor

# Förvaltningsberättelse

## INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Kalmarhem är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Kalmar kommun. Sedan 1950 har Kalmarhem förvalt, utvecklat och förmedlat bostäder och lokaler till invånare i Kalmar som vill bygga sin livsmiljö här. Med 5 350 bostäder i 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 hyr ut, förvaltar, utvecklar och bygger bostäder och lokaler i Kalmar i strävan mot en hållbar stadsutveckling.

## VISION

Vår vision är att bidra till att Kalmar blir den tryggaste och mest hållbara kommunen i Sverige, där alla invånarna har ett hem och en livsmiljö som de trivs i och kan påverka.

## MISSION

Vi vill ge alla, oavsett livssituation, som vill bo i Kalmar möjlighet till ett eget hem och känna den trygghet det skapar.

## POSITIONERING

Kalmarhem är ett stort och tryggt bostadsbolag med bred produktportfölj och stort samhällsengagemang. Vi har en stark vilja att göra skillnad och ligger i framkant när det gäller hållbarhet.

## SÄTE

Bolaget har sitt säte i Kalmar.

## RESULTAT, STÄLLNING OCH ANALYS

Kalmarhem redovisar ett resultat efter finansnetto på 42,9 mnkr (41,6 mnkr) och ett resultat efter dispositioner och skatt på 44,0 mnkr (30,8 mnkr). Kalmarhems ekonomiska resultat beror till stor del på fortsatt låga vakanser, låga räntekostnader då samtliga lån har haft bunden ränta större delen av året, men även ett gynnsamt år ur vädersynpunkt när det gäller kostnader för uppvärmning och lägre kostnader för vattenförbrukning. Kalmarhem har under året främst haft bundna elhandelsavtal, vilket har förhindrat ökade elkostnader. De finansiella kostnaderna uppgår till 23,1 mnkr (17,6 mnkr) och är på en fortsatt låg

nivå historiskt sett. Kostnader för underhåll uppgår till 89,2 mnkr (81,2 mnkr) och innefattar byte av passersystem, tak-, fasad- och fönsterrenoveringar samt invändigt underhåll i tvättstugor och i bostäder med renovering av ytskikt, kök och badrum.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Den uthyrningsbara ytan var vid årets slut 335 799 kvm (324 473 kvm), varav lokalyta 35 505 kvm. I lokalyta ingår kommersiella lokaler och förråd. Antalet bostäder uppgår till 5 322 (5 249). Av bostäderna var 1 088 (1 088) studentbostäder.

Hyresintäkterna, netto för året uppgår till 408,4 mnkr (383,3 mnkr). Hyresbortfallet uppgår till 2,7 mnkr (2,7 mnkr) vilket motsvarar 0,7 procent (0,7 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 mnkr (1 500 mnkr). Det bokförda värdet på fastigheterna uppgick vid årsskiftet till 2 675 mnkr (2 362 mnkr).

## INVESTERINGAR

Investering i byggnader, mark och pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar uppgår till 143,0 mnkr (173,1 mnkr), vilket i huvudsak avser renovering och ombyggnationer på Korsnåbben, Vecklaren och Lunden. Investeringar i maskiner och inventarier uppgår till 4,7 mnkr (4,6 mnkr), vilket främst avser fordon.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Efterfrågan på Kalmarhems bostäder har varit god med fortsatt hög uthyrningsgrad på 99,7 procent (99,5). Hyresförhandlingarna inför året resulterade i en ettårig uppgörelse med en hyresökning på 2,2 procent.

Kalmarhem har under flera år haft i uppdrag av Kalmar kommun att bygga i snitt 75 bostäder per år. Två områden med nybyggnation har under våren färdigställt med sammanlagt 146 bostäder. Sett över tid har uppdraget nåtts med god marginal då det har tillförts i snitt 100 bostäder per år de senaste sju åren.

Färdigställda projekt:

- Tumlaren med 86 bostäder
- Hemvärdet, omsorgsboende med 60 bostäder

Kalmarhem har erhållit statliga investeringsstöd avseende Tumlaren och Hemvärdet.

Den ökade räntenivån har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets resultat och ställning då samtliga lån har haft bunden ränta större delen av året. Även elhandelsavtalen har till stor del varit bundna under året. Konjunkturen med ökade byggpriser och räntenivåer har påverkat det planerade nyproduktionsprojekt Visiret som av den anledningen har pausats på obestämdd tid.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	427 493	391 862	378 417	352 396	342 632
Resultat efter finansiella poster	42 904	41 643	37 644	33 152	29 427
Antal anställda vid årets utgång	74	70	70	68	61
Balansomslutning	2 973 392	2 779 201	2 670 058	2 409 307	2 091 085
Soliditet, %	22,1	22,4	22,1	23,3	25,6
Skuldsättningsgrad, ggr	4	3	4	3	3
Avkastning på totalt kapital, %	2,2	2,1	2,2	2,3	2,4

För definitioner av nyckeltal, se redovisnings- och värderingsprinciper.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kalmarhem har under flera år befunnit sig i en fas med fokus på nyproduktion av bostäder, vilket har varit ett viktigt uppdrag från Kalmar kommun. Satsningarna på nyproduktion har inneburit en hög investeringsnivå under flera år. Inför kommande år kommer fokus i stället att vara på det stora behovet av underhåll i det befintliga beståndet. Att finansiera det eftersatta underhållet är en stor utmaning i en konjunktur med ökade material-, ränte- och elkostnader. Räntekänsligheten kommer öka kommande år i takt med lån som ska omsättas, vilket kommer innebära ökade räntekostnader. Bolaget planerar inte någon nyupplåning under 2023, däremot planeras 150 mnkr att amorteras.

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 - 2022 års resultat.

## ANVÄNDNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

### FINANSIERING

Kalmar kommun har en av kommunfullmäktige beslutad finanspolicy med finansiella riktlinjer som syftar till att begränsa och kontrollera de finansiella riskerna. Denna policy gäller för Kalmar kommun och dess majoritetsägda bolag. Bolagen ska informera Kalmar kommun om all ny- eller refinansiering för att möjliggöra samordning ur kommunkoncernperspektiv.

### BETALNINGSFÖRMÅGAN PÅ KORT SIKT

För att minska likviditetsrisker gör bolaget likviditetsplanering som gäller för minst ett år framåt, som man sedan följer upp varje månad. Likviditeten ska alltid vara så stor att en god betalningsberedskap kan hållas. Likviditetsplaneringen samordnas inom kommunkoncernen för att tillse en effektiv likviditetsplanering. Genom det gemensamma koncernkontot, där likviditetsflöden samordnas, ges möjligheter till förmånlig finansiering av korta rörelsekrediter. I denna finansiella konstruktion finns det normalt alltid möjlighet att möta periodvisa kapitalbehov hos respektive bolag.

### LIKVIDITET

Likviditetsflödet är i huvudsak hyresintäkter, räntor på långfristiga lån, betalningar för drift och underhåll samt investeringar. Limit på koncernkrediterna uppgår tillfälligt till 0 mnkr (100 mnkr) vid årsskiftet eftersom Kalmarhem inte hade behov av krediten och därmed har den omfördelats inom kommunkoncernen. Nyupplåning har skett med 150,0 mnkr (114,0 mnkr). Inga amorteringar har skett under året (0,0 mnkr). Vid årsskiftet uppgick skuldportföljen till 2 158,5 mnkr (2 008,5 mnkr), varav lån med fast ränta uppgick till 2 158,5 mnkr och 1 064 mnkr (1 064 mnkr) var klassificerat som gröna lån.

### SOLIDITET

Soliditeten är ett mått på den långsiktiga finansiella styrkan och visar hur mycket av tillgångarna som finansierats med eget kapital. Bolagets soliditet uppgick på balansdagen till 22,1 procent (22,4). Soliditeten för motsvarande företag som är medlemmar i Sveriges Allmännytta var 33,0 procent år 2021.

### 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 långgivare eftersträvat. Skuldportföljens genomsnittliga räntebindningstid ska enligt bolagets finanspolicy vara 3 år + 0,5 / -1 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 3,0 år (4,1 år). Av skuldportföljen har 27 procent ränteförfall inom ett år vid årsskiftet och 0 procent var exponerat för rörlig ränta.

## FÖRFALLOPROFIL FÖR SKULDPORTFÖLJENS RÄNTEBINDNING

ÅR	SUMMA MKR	ANDEL
0-1 år	580	27 %
1-2 år	315	15 %
2-3 år	250	11 %
3-4 år	250	11 %
4-5 år	214	10 %
5-6 år	150	7 %
6-7 år	400	19 %
<b>TOTALT</b>	<b>2 159</b>	<b>100 %</b>

### KREDITRISKER

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

### FINANSIERINGSRISK

Med finansieringsrisk avses risk att inte kunna tillgodose bolagets kapitalbehov på kort eller lång sikt eller om en stor del av skuldportföljen förfaller vid ett eller några enstaka tillfällen. Detta kan medföra begränsad tillgång på kapital eller ökade finansieringskostnader. Kommunkoncernens policy har som riktlinje att maximalt 30 procent av den totala skuldportföljen får förfalla inom en rullande tolv månadersperiod. Vid årsskiftet hade 27 procent (16 procent) av skuldportföljen förfall inom ett år och den volymvägda genomsnittliga kapitalbindningstiden för hela skuldportföljen var 3,0 år (4,1 år).

## FÖRFALLOPROFIL FÖR SKULDPORTFÖLJENS KAPITALBINDNING

ÅR	SUMMA MKR	ANDEL
0-1 år	580	27 %
1-2 år	315	15 %
2-3 år	250	11 %
3-4 år	250	11 %
4-5 år	214	10 %
5-6 år	150	7 %
6-7 år	400	19 %
<b>TOTALT</b>	<b>2 159</b>	<b>100 %</b>

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

## KÄNSLIGHETSANALYS - RESULTATEFFEKT

### Ränterisk (förändring av räntekostnad/år)

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

### Ökad vakansgrad

En förändring av vakansgraden med + 1,0 procent ger minskade hyresintäkter avseende bostäder med 3,7 mnkr och lokaler med 0,4 mnkr.

## ICKE FINANSIELLA UPPLYSNINGAR

### Klimatpåverkan

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.

Kalmarhem arbetar framför allt 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 kundernas transporter, material och produkter i förvaltningen, energianvändningen, kundernas avfall och nybyggnation. Under året har Kalmarhem arbetat med att implementera den mobilitetsstrategi som tagits och med att genomföra de olika aktiviteter som finns i strategin. Det innebär bland annat att arbete har påbörjats för att förbereda parkeringsplatser för laddstolpar, utökade antal bilar i bilpoolen dELbil med fyra nya bilar samt lansering av en cykelpool i Funkabo. Detta är några saker som förhoppningsvis ska leda till att vi kan nå nettonollutsläpp från kundernas transporter senast år 2030.

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

Sedan något år tillbaka är Kalmarhem fossilbränslefria när det gäller interna transporter, även all el och fjärrvärme som köps in är fossilfri. Till kunderna erbjuder Kalmarhem uthyrning av laddstolpar för elbilar samt ett rabatterat pris på medlemskap i elbilspoolen dELbil och från och med 2022 har de även möjlighet att hyra en elcykel eller lådcykel med el till förmånligt pris i vår cykelpool.

Under året har Kalmarhem börjat titta på återbruk i renoveringsprojekt i stället för att materialet ska gå som avfall och på så sätt minska klimatpåverkan. För att lära sig hur vi på bästa sätt ska arbeta med återbruk har det inledande arbetet med att återbruka genomförts i en mindre skala. Ett antal produkter har återbrukats i befintliga underhållsprojekt och genom ett samarbete med Återbruket i Kalmar har produkter tagits om hand för att säljas vidare genom Återbruket i Kalmar.

Kalmarhem är med i Klimatinitiativet som är de allmännyttiga bostadsbolagens miljöinitiativ. Målet med initiativet är att minska energianvändningen med 30 procent till 2030 jämfört med 2007 samt att gemensamt med våra leverantörer arbeta för att skapa aktiviteter som underlättar för våra kunder att leva mer hållbart.

En separat hållbarhetsrapport har upprättats enligt årsredovisningslagen och finns publicerad på kalmarhem.se.

### Personal

Antalet tillsvidareanställd personal var under året 65 (67) personer. Av dessa var 23 (24) kvinnor och 42 (43) män och medelåldern 43 (43) år. Medelantalet årsanställda var 74 (70) personer, varav 28 (26) kvinnor och 46 (44) 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	346 165 631
årets vinst	43 965 688
	<b>390 131 319</b>

disponeras så att till aktieägarna utdelas i ny räkning överföres	246 000
	389 885 319
	<b>390 131 319</b>

#### STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA VINSTUTDELNINGEN

Den föreslagna utdelningen har en marginell påverkan på bolagets soliditet till 22,1 procent. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

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	315 502	30 780	<b>613 953</b>
Disposition enligt årsstämma:			30 780	- 30 780	<b>0</b>
Utdelning			- 116		<b>- 116</b>
Årets resultat				43 966	<b>43 966</b>
<b>BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>10 000</b>	<b>257 671</b>	<b>346 166</b>	<b>43 966</b>	<b>657 803</b>

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

# Resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2, 3, 4	427 493	391 862
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>			
Fastighetskötsel inkl. avskrivningar	5, 6	- 34 976	- 34 263
Reparationer		- 23 632	- 27 901
Taxebundna kostnader	7	- 74 849	- 75 475
Fastighetsanknuten administration inkl. avskrivningar	5, 6	- 32 538	- 27 404
Tomträttsavgälder		- 92	- 164
Övriga driftkostnader		- 15 417	- 8 120
Underhållskostnader	8	- 89 196	- 81 154
Fastighetsskatt	9	- 10 057	- 9 056
Avskrivningar och nedskrivningar	5	- 70 876	- 59 333
<b>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</b>		<b>- 351 632</b>	<b>- 322 870</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>75 861</b>	<b>68 992</b>
Administrationskostnader	6, 10, 11	- 11 156	- 10 026
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>64 705</b>	<b>58 966</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13	0	50
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	1 339	244
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	- 23 141	- 17 617
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>42 903</b>	<b>41 643</b>
Bokslutsdispositioner	16	12 500	- 3 000
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>55 404</b>	<b>38 643</b>
Skatt på årets resultat	17, 18	- 11 438	- 7 864
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>43 966</b>	<b>30 780</b>

# Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT 1	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	19, 20	2 674 701	2 361 775
Maskiner och andra tekniska anläggningar	21	5 313	4 636
Inventarier, verktyg och installationer	22	9 028	7 893
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	23	99 890	347 842
		<b>2 788 932</b>	<b>2 722 146</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	100	100
Andra långfristiga fordringar	25	2 126	2 213
		<b>2 226</b>	<b>2 313</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 791 158</b>	<b>2 724 459</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		773	788
Fordringar hos koncernföretag		98	26
Aktuella skattefordringar		2 025	1 320
Övriga fordringar	26	3 814	50 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	3 033	1 794
		<b>9 742</b>	<b>54 742</b>
<i>Kassa och bank</i>	28	172 492	0
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>182 234</b>	<b>54 742</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 973 392</b>	<b>2 779 201</b>

# Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT 1	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	29, 30	10 000	10 000
Reservfond		257 671	257 671
		<b>267 671</b>	<b>267 671</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		346 166	315 502
Årets resultat		43 966	30 780
		<b>390 131</b>	<b>346 282</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>657 803</b>	<b>613 953</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>	31	<b>0</b>	<b>12 500</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Uppskjuten skatteskuld	18	31 501	20 273
Övriga avsättningar	32	6 250	4 800
<b>SUMMA AVSÄTTNINGAR</b>		<b>37 751</b>	<b>25 073</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	34	2 008 513	2 008 513
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	35	0	18 069
Skulder till kreditinstitut	34	150 000	0
Leverantörsskulder		46 278	37 711
Skulder till koncernföretag		1 394	1 399
Övriga skulder		1 648	3 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	70 005	58 282
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>269 325</b>	<b>119 162</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 973 392</b>	<b>2 779 201</b>



# Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		42 904	41 643
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	74 726	62 538
Betald skatt		- 914	- 2 450
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>		<b>116 715</b>	<b>101 731</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET</b>			
Förändring av kundfordringar		- 57	1 253
Förändring av kortfristiga fordringar		45 762	5 361
Förändring av leverantörsskulder		8 561	- 20 274
Förändring av kortfristiga skulder		9 670	10 515
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		<b>180 652</b>	<b>98 586</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		- 147 721	- 177 694
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		7 658	1 986
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		- 767	- 1 583
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		855	654
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>- 139 975</b>	<b>- 176 637</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förändring kort- och långfristiga låneskulder		- 18 069	- 35 849
Upptagna lån		150 000	114 000
Utbetald utdelning		- 116	- 100
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>131 815</b>	<b>78 051</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>172 492</b>	<b>0</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>			
Likvida medel vid årets början		0	0
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>		<b>172 492</b>	<b>0</b>

# Noter (Tkr)

## Not 1 REDOVISNING OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

### INTÄKTSREDOVISNING

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

### REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR ENSKILDA BALANSPOSTER

#### FORDRINGAR

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### ÖVRIGA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

##### Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

#### AVSKRIVNING BYGGNADERNAS KOMPONENTER

	NYTTJANDETID (ÅR)
Stomme	100
Fasad	50 - 100
Fönster	50 - 75
Tak	30 - 75
Ventilation	25 - 30
Värme, sanitet och el	25 - 70
Stomkompletteringar, innerväggar	50
Kundanpassningar	5 - 20
Restpost	50

#### AVSKRIVNINGAR 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 prövas individuellt. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar företaget återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

## FINANSIELLA INSTRUMENT

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

### Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningsstillgångar 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 operationella som finansiella, 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 21,4 % för de periodiseringsfonder som hänför sig till avsättningar gjorda 2019 - 2020. Skattesatsen 20,6 % används vid återföring av periodiseringsfonder avsatta 2021 eller senare. I juridisk person särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver, på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning.

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i Kalmar Kommunbolags AB:s koncern i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott inom 5 år.

### AVSÄTTNINGAR

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

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

### ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

### Ersättningar till anställda efter avslutad anställning, pensioner

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

### Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

### Förmånsbestämda pensionsplaner

För förmånsbestämda pensionsförpliktelser har företaget en förpliktelse att lämna överenskomna ersättningar till nuvarande och tidigare anställda. Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1 (K3), vilket innebär att förmånsbestämda planer redovisas som en avgiftsbestämd plan. När pensionspremier betalas till pensionsförvaltande bolag redovisas dessa som avgiftsbestämda. Medarbetare med en lön över 8,5 inkomstbasbelopp (IBB) har möjlighet att få en alternativ tjänstepension enligt gällande kollektivavtal KAP-KL och Kalmar kommuns pensionspolicy. Det innebär att medarbetaren avsägar sig rätten till den förmånsbestämda ålderspensionen och i stället väljer en premiebestämd pensionslösning. I denna lösning har medarbetaren möjlighet att påverka placeringsalternativen och hur pensionen ska tas ut.

### OFFENTLIGA BIDRAG

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget.

Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

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

### KASSAFLÖDESANALYS

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

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

#### SKULDSANDERINGSGRAD, 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

	2022	2021
<b>HYRESINTÄKTER</b>		
Bostäder	367 366	353 912
Lokaler	35 213	25 996
Garage	3 328	2 869
P-platser	5 184	3 171
	<b>411 091</b>	<b>385 948</b>
<b>HYRESBORTFALL</b>		
Bostäder	- 1 848	- 2 008
Lokaler	- 450	- 340
Garage	- 171	- 130
P-platser	- 252	- 202
	<b>- 2 721</b>	<b>- 2 679</b>
<b>NETTOINTÄKTER</b>		
Bostäder	365 518	351 904
Lokaler	34 763	25 656
Garage	3 157	2 739
P-platser	4 931	2 969
	<b>408 370</b>	<b>383 268</b>

## NOT 3 ÖVRIGA INTÄKTER

	2022	2021
Återvunna kundförluster	169	274
Rörelsens sidointäkter	3 207	1 023
Ersättning från hyresgäster	15 464	4 612
Försäkringsersättning	97	641
Reavinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	186	2 044
	<b>19 123</b>	<b>8 594</b>

#### NOT 4 LEASING, LEASINGGIVAREN

Årets leasingintäkter som avser hyresavtal för lokaler uppgår till 35 173 tkr (23 018 tkr). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	38 564	23 728
Senare än ett år men inom fem år	118 445	59 232
Senare än fem år	225 379	56 143
	<b>382 388</b>	<b>139 103</b>

#### NOT 5 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

	2022	2021
Avskrivningar fastigheter	62 314	58 776
Utrangering av restvärde på utbytta komponenter	8 563	558
Fastighetsanknuten administration	600	578
Fastighetsskötsel	1 800	1 427
	<b>73 276</b>	<b>61 338</b>

#### NOT 6 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
<b>MEDELANTALET ANSTÄLLDA</b>		
Kvinnor	28	26
Män	46	44
	<b>74</b>	<b>70</b>

#### LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

Styrelse	385	346
Verkställande direktör	1 120	1 101
Övriga anställda	32 594	31 245
	<b>34 098</b>	<b>32 692</b>

#### SOCIALA KOSTNADER

Pensionskostnader för verkställande direktör	331	259
Pensionskostnader för övriga anställda	4 118	2 825
Värdeförändring/uttag ur överskottsfond	- 84	84
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	10 489	10 274
	<b>14 854</b>	<b>13 442</b>

<b>TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA KOSTNADER OCH PENSIONS KOSTNADER</b>	<b>48 952</b>	<b>46 134</b>
---	---------------	---------------

#### KÖNSFÖRDELNING BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2022	2021
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	43 %
Andel män i styrelsen	71 %	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

	2022	2021
Fastighetsel	15 923	16 281
Vatten	15 921	15 826
Renhållning	10 834	10 702
Värme	32 170	32 666
	<b>74 849</b>	<b>75 475</b>

#### NOT 8 UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2022	2021
Kundpåkallat och omflyttningsunderhåll av lägenheter	22 209	21 408
Planerat fastighetsunderhåll	66 987	59 747
	<b>89 196</b>	<b>81 154</b>

#### NOT 9 FASTIGHETSSKATT

	2022	2021
Fastighetsskatt	10 057	9 056
	<b>10 057</b>	<b>9 056</b>

#### 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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
<b>Deloitte AB</b>		
Revisionsuppdrag	159	154
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	9	0
Skatterådgivning	31	21
	<b>199</b>	<b>176</b>

#### NOT 11 LEASINGAVTAL, LEASINGTAGAREN

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal uppgår till 751 tkr (374 tkr). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	767	298
Senare än ett år men inom fem år	1 578	176
Senare än fem år	0	0
	<b>2 345</b>	<b>474</b>

#### NOT 12 INÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

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

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	6,50 %	9,03 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,61 %	0,00 %

#### NOT 13 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNING

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	0	50
	<b>0</b>	<b>50</b>

#### NOT 14 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2022	2021
Utdelning på insatskapital HBV	2	2
Ränteintäkter hyresfordringar	222	234
Övriga ränteintäkter	1 115	8
	<b>1 339</b>	<b>244</b>

#### NOT 15 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån	13 105	11 854
Kommunal borgen	10 009	5 709
Övriga räntekostnader	27	55
	<b>23 141</b>	<b>17 617</b>

#### NOT 16 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	0	- 3 000
Återföring överavskrivning	3 000	0
Återföring av periodiseringsfond	9 500	0
	<b>12 500</b>	<b>- 3 000</b>

#### NOT 17 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	- 228	- 1 992
Justering avseende tidigare år	18	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	- 11 228	- 5 872
<b>TOTALT REDOVISAD SKATT</b>	<b>- 11 438</b>	<b>- 7 864</b>

#### AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

	2022		2021	
	PROCENT	BELOPP	PROCENT	BELOPP
Redovisat resultat före skatt		55 404		38 643
Skatt enl. aktuell skattesats	20,60	- 11 413	20,60	- 7 961
Ej avdragsgilla kostnader		- 51		- 58
Ej skattepliktiga intäkter		0		14
Skattereduktion inventarier		0		147
Skattereduktion på förnybar el		36		0
Skatteeffekt ränta periodiseringsfond		- 10		- 7
<b>REDOVISAD EFFEKTIV SKATT</b>	<b>20,64</b>	<b>- 11 438</b>	<b>20,35</b>	<b>- 7 864</b>

**NOT 18 UPPSKJUTEN SKATT PÅ TEMPORÄRA SKILLNADER**

2022			
TEMPORÄRA SKILLNADER	UPPSKJUTEN SKATTE-FORDRAN	UPPSKJUTEN SKATTESKULD	NETTO
Andra outnyttjade skatteavdrag	1 419		1 419
Skattepliktiga temporära skillnader avser avskrivning på byggnader		- 32 921	- 32 921
	<b>1 419</b>	<b>- 32 921</b>	<b>- 31 501</b>
2021			
TEMPORÄRA SKILLNADER	UPPSKJUTEN SKATTE-FORDRAN	UPPSKJUTEN SKATTESKULD	NETTO
Andra outnyttjade skatteavdrag	1 268		1 268
Skattepliktiga temporära skillnader avser avskrivning på byggnader		- 21 541	- 21 541
	<b>1 268</b>	<b>- 21 541</b>	<b>- 20 273</b>
<b>FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT</b>	<b>BELOPP VID ÅRETS INGÅNG</b>	<b>REDOVISAS I RESULTRÄK.</b>	<b>BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG</b>
Andra outnyttjade skatteavdrag	1 268	151	1 419
Skattepliktiga temporära skillnader avser avskrivning på byggnader	- 21 541	- 11 379	- 32 921
	<b>- 20 273</b>	<b>- 11 228</b>	<b>- 31 501</b>

**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 (1 500 mkr).

	2022-12-31	2021-12-31
Fastigheternas marknadsvärde	4 150 000	3 850 000
	<b>4 150 000</b>	<b>3 850 000</b>

**NOT 20 BYGGNADER OCH MARK**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 338 562	3 300 553
Inköp	0	6 237
Försäljningar/utrangeringar	- 19 584	- 2 841
Omklassificeringar	389 594	80 137
Erhållna statliga stöd	- 6 272	- 45 524
<b>UTGÅENDE ACKUMULERANDE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>3 702 300</b>	<b>3 338 562</b>
Ingående avskrivningar	- 910 238	- 852 376
Försäljningar/utrangeringar	11 022	408
Årets avskrivningar	- 61 833	- 58 270
<b>UTGÅENDE ACKUMULERANDE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>- 961 050</b>	<b>- 910 238</b>
Ingående nedskrivningar	- 66 549	- 66 549
Återförda nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
<b>UTGÅENDE ACKUMULERANDE NEDSKRIVNINGAR</b>	<b>- 66 549</b>	<b>- 66 549</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>2 674 701</b>	<b>2 361 775</b>
Akkumulerat erhållna statliga stöd	211 148	204 876
Taxeringsvärden byggnader	3 449 828	2 609 440
Taxeringsvärden mark	1 253 911	1 129 027
	<b>4 703 739</b>	<b>3 738 467</b>
Bokfört värde byggnader	2 361 092	2 062 785
Bokfört värde mark	313 610	298 989
	<b>2 674 701</b>	<b>2 361 775</b>

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

**NOT 21 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 313	14 388
Inköp	0	155
Omklassificeringar från pågående	1 316	769
<b>UTGÅENDE ACKUMULERANDE ANSKAFFNINGSVÄRDE</b>	<b>16 629</b>	<b>15 313</b>
Ingående avskrivningar	- 10 676	- 10 005
Årets avskrivningar	- 639	- 671
<b>UTGÅENDE ACKUMULERANDE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>- 11 316</b>	<b>- 10 676</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>5 313</b>	<b>4 636</b>

**NOT 22 INVENTATIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 021	16 887
Inköp	3 376	3 285
Försäljningar	- 1 574	- 492
Omklassificeringar från pågående anläggningar	0	341
<b>UTGÅENDE ACKUMULERANDE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>21 823</b>	<b>20 021</b>
Ingående avskrivningar	- 12 128	- 10 670
Försäljningar	1 574	381
Årets avskrivningar	- 2 241	- 1 839
<b>UTGÅENDE ACKUMULERANDE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>- 12 795</b>	<b>- 12 128</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>9 028</b>	<b>7 893</b>

**NOT 23 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	347 842	215 548
Under året nedlagda kostnader	151 221	215 006
Genomförda omfördelningar till färdigställd fastighet	- 389 594	- 80 137
Genomförda omfördelningar till maskiner och inventarier	- 1 316	- 1 110
Omfört till utvecklingskostnader	- 604	- 1 465
Försäljning av projekt	- 7 658	0
	<b>99 890</b>	<b>347 842</b>

**NOT 24 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2022-12-31	2021-12-31
Husbyggnadsvaror Förening		40
Sveriges Allmännytt AB		30
Nöbble Solpark Drift Ek. För.		10
Rockneby Vind AB		10
Törneby Solpark Drift Ek. För.		10
		<b>100</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	100	100
Försäljningar	0	0
<b>UTGÅENDE ACKUMULERANDE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**NOT 25 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 213	1 284
Tillkommande fordringar	767	1 583
Avgående fordringar	- 855	- 654
<b>UTGÅENDE ACKUMULERANDE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>2 126</b>	<b>2 213</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>2 126</b>	<b>2 213</b>

**NOT 26 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 602	1 575
Övriga kortfristiga fordringar	2 212	3 759
Fordran på Boverket gällande investeringsstöd	0	45 480
	<b>3 814</b>	<b>50 814</b>

**NOT 27 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	432	461
Förutbetalda kostnader	2 602	1 334
	<b>3 033</b>	<b>1 794</b>

**NOT 28 LIKVIDA MEDEL**

	2022-12-31	2021-12-31
Tillgodohavanden på koncernkonto	172 492	0
	<b>172 492</b>	<b>0</b>

**NOT 29 ANTAL AKTIVER OCH KVOTVÄRDE**

NAMN	ANTAL AKTIER	KVOTVÄRDE
Antal A- aktier	100	100

**NOT 30 DISPOSITION AV VINST****FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

	2022-12-31	2021-12-31
balanserad vinst	346 166	
årets vinst	43 966	
	<b>390 131</b>	
disponeras så att till aktieägarna utdelas i ny räkning överföres	246	
	389 885	
	<b>390 131</b>	

**NOT 31 OBESKATTADE RESERVER**

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	0	3 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2019	0	6 500
Periodiseringsfond beskattningsår 2021	0	3 000
	<b>0</b>	<b>12 500</b>
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	0	2 627
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	10	7

**NOT 32 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR**

	2022-12-31	2021-12-31
Återställningsutgift avseende mark och byggnader	6 250	4 800
	<b>6 250</b>	<b>4 800</b>

**NOT 33 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	64 714	60 780
Förlust vid utrangering	8 562	558
Förändring avsättningar	1 450	1 200
	<b>74 726</b>	<b>62 538</b>

**NOT 34 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 kommunfullmäktige fastställd finanspolicy. Risken att inte kunna refinansiera lån inom ramen för av ägarna beviljade kreditramar bedöms som mycket låg.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>FÖRFALLER INOM ETT ÅR MEN FÖRVÄNTAS FÖRNYAS</b>		
Kommuninvest	430 000	330 000
	<b>430 000</b>	<b>330 000</b>
<b>FÖRFALLER SENARE ÄN ETT ÅR MEN INOM FEM ÅR EFTER BALANSDAGEN</b>		
Kommuninvest	1 028 513	914 513
	<b>1 028 513</b>	<b>914 513</b>
<b>FÖRFALLER SENARE ÄN FEM ÅR EFTER BALANSDAGEN</b>		
Kommuninvest	550 000	764 000
	<b>550 000</b>	<b>764 000</b>

**NOT 35 CHECKRÄKNINGSKREDIT**

Checkräkningskrediten utgör del av kommunens koncernkonto.

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	18 069

Kalmarhem har tillfälligt per 31 december 2022 ändrad checkräkningskredit till 0 mnkr. Eftersom Kalmarhem inte hade behov av någon kredit har den i stället omfördelats inom kommunkoncernen.

**NOT 36 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	2 336	2 365
Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	3 105	2 822
Upplupna pensionskostnader	2 316	1 356
Förutbetalda hyror	38 025	32 672
Övriga poster	24 223	19 066
	<b>70 005</b>	<b>58 282</b>

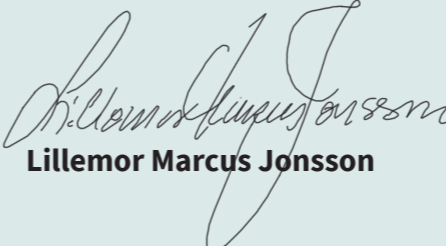
# Kalmar den 9 mars 2023

  
**Maia Dahlberg**  
Ordförande

  
**Lennart Lindstedt**  
Vice ordförande

  
**Daniel Modée**

  
**Jens Körge**

  
**Lillemor Marcus Jonsson**

  
**Mats Eliasson**

  
**Simon Josefsson**

  
**Per Stephani**

**Per Stephani**  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 mars 2023.

Deloitte AB

  
**Joachim Nilsson**  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kalmarhem AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisornas ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kalmarhem AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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.

### Revisornas 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 revisionsssed i Sve-

rige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, där-

ibland 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 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisornas ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kalmarhem AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

### Revisornas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

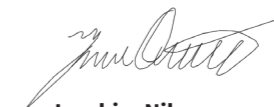
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 9 mars 2023.

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	198	5 561
Bergkristallen 2	1974	294	5	17 767	157	17 925
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	-	1 073	1 073
Ejdern 14	1994	79	2	2 501	89	2 590
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
Hemvärnet 1	2022	0	1	0	5 528	5 528
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	7 181	104	7 285
Kråkan 8	1979	15	1	1 215	76	1 291

FASTIGHETER	VÄRDEÅR	ANTAL LGH	ANTAL LOKALER	LGH YTA	LOKAL YTA	TOTAL YTA
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
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	16	1	968	501	1 469
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	437	113	30 446	5 950	36 396
Muren 3	1985	17	2	973	155	1 128
Månstenen 5	2019	203	-	7 273	-	7 273
Pilträdet 10	1979	67	10	4 378	500	4 878
Poppeln 1	1993	45	1	985	20	1 005
Riddaren 1	1975	122	15	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	50	4	3 184	1 590	4 774
Smältardrängen 1	1981	59	2	4 289	53	4 342
Svärdet 1	1987	74	10	4 706	373	5 079
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	-	1 034	1 034
Tumlaren 1	1986	18	3	958	23	1 041
Tumlaren 2	2022	86	-	5 469	0	5 469
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
<b>TOTALT</b>		<b>5 322</b>	<b>555</b>	<b>300 294</b>	<b>35 505</b>	<b>335 799</b>

# Styrelse och ledning

Kalmarhems styrelse är politiskt sammansatt och tillsätts av Kalmar kommunfullmäktige. Styrelsen är vald till årsstämman 2027.



**Maia Dahlberg**  
Styrelse  
Ordförande (S)



**Lennart Lindstedt**  
Styrelse  
Vice ordförande (KD)



**Daniel Modée**  
Styrelse  
Ledamot (S)



**Simon Josefsson**  
Styrelse  
Ledamot (S)



**Lillemor Marcus Jonsson**  
Styrelse  
Ledamot (SD)



**Jens Körge**  
Styrelse  
Ledamot (V)



**Mats Eliasson**  
Styrelse  
Ledamot (M)



**Per Stephani**  
Ledningsgrupp  
VD



**Ida-Sara Andréen**  
Ledningsgrupp  
Verksamhetsutvecklingschef  
Hållbarhetsstrateg



**Lars Olsson**  
Ledningsgrupp  
Fastighetschef



**Martina Holm**  
Ledningsgrupp  
Ekonomichef



**Maria-Kindberg Johansson**  
Ledningsgrupp  
Marknadschef







**Kalmarhem**