

KALMARHEMS

Hållbarhetsrapport  
& årsredovisning

2023



Kalmarhem



# Innehåll

---

## HÅLLBARHETSRAPPORT

VD har ordet	4
Det här är Kalmarhem	6
Ett växande attraktivt Kalmar	8
Hållbara bostäder för alla	12
Hållbarhet - en fråga för alla	14
Riskhantering	18
Hög kvalitet i välfärden	20
Verksamhet och medarbetare	26
Ett grönare Kalmar	31
Ordning och reda i ekonomin	40

## ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse	47
Resultaträkning	51
Balansräkning	52
Kassaflödesanalys	54
Noter	55
Styrelsens underskrift	63
Fastighetsförteckning	64
Styrelse & ledning	66

6

DET HÄR ÄR KALMARHEM

12

HÅLLBARA BOSTÄDER FÖR ALLA

31

ETT GRÖNARE KALMAR

40

ORDNING OCH REDA I EKONOMIN





# VD har ordet

*”Målbilden är uthållighetens motor”*

Att summera ett år är ur många perspektiv både viktigt och nyttigt – något jag brukar reflektera över när det är dags att skriva inledningen till det som sammanfattar året för Kalmarhem som bolag. Med viktigt och nyttigt syftar jag på att ta tid till reflektion för att ta med sig lärdomar in i framtiden men också för att inte glömma alla förbättringar som genomförs i bolaget.

I förra årets upplaga uttryckte jag att de årliga hyreshöjningarna inte kompenserar oss för de kostnadsökningar som samhället åsamkar bolaget samtidigt som vi har ett stort underhållsbehov. Det är precis där vi står idag, och troligen kommer att göra i många år framöver.

## ETT FOKUSSKIFTE

Under 2023 nådde vi merparten av de mål vi satte upp för året. Bolagets prioriterade mål var att fler av våra kunder skulle rekommendera oss som hyresvärd, vilket glädjande uppfylldes. Med detta i minnet känns det mycket bra att vi inför 2024 skiftar fokus till att skapa förutsättningar för och aktivt förbättra skicket i våra befintliga fastigheter vilket också kommer våra kunder till gagn genom ett bättre boende.

För att skiftet ska vara möjligt har inventeringen av våra fastigheter fortsatt och inventeringen av det yttre

underhållsbehovet (det utanför lägenhetsdörren) är på god väg att färdigställas och under nästa år ska det tas fram en genomförandeplan för att få inventeringen komplett. Parallellt med detta har en utveckling av organisationen påbörjats med syfte att skapa ännu bättre förutsättningar att nå det prioriterade målet för bolaget. Denna utveckling kommer såklart behöva ske löpande, men grundstrukturen ska vara klar under första halvåret 2024.

Arbetet med att underhålla våra fastigheter är givetvis något som har pågått även under 2023 trots att inventeringen inte blev klar förrän i slutet av året. Det genomfördes och/eller påbörjades hela 52 större projekt och 228 mindre.

## HÅLLBARHET

I början av året nådde Kalmarhem det klimatmål som Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ satt, vilket innebär att sänka energiförbrukningen med 30 procent utifrån 2007 års värde till år 2030. Detta mål nåddes alltså åtta år ”för tidigt” vilket är ett fantastiskt roligt kvitto på det långsiktiga arbetet vi genomför kopplat till fastigheternas energiprestanda.

Som om inte det vore nog har vi tilldelats Handelsbankens hållbarhetspris där avslutningen på motiveringen löd:

*”Kalmarhem är måna om att dela med sig av sina erfarenheter och kunskaper. De är på så vis en stor inspiratör till både kommunen, kunder, leverantörer och andra fastighetsägare och kan därigenom få en ännu större effekt av sitt hållbarhetsarbete”*

Det var med stolthet vi tog emot detta pris och den fina nomineringen – att dela med sig och att få ta del av kunskaper inom området är otroligt viktigt eftersom det är tillsammans som vi kommer göra skillnad.

## MEDARBETARE

Det må låta klyschigt att säga att våra medarbetare är den viktigaste resursen vi har, men det är verkligen så det är. Inget av det vi behöver eller vill göra kommer att vara möjligt att utföra om medarbetarna inte är engagerade och stolta över det vi gör och står för. Under året har stort fokus legat på våra arbetssätt, utbildningar och bolagsövergripande sammankomster för att stärka vi-känslan.



## FRAMTIDENS UTMANINGAR

Vår största utmaning är att finansiera vårt underhålls- och reinvesteringsbehov vilket är något vi delar med många andra allmännyttiga bostadsbolag, men genom att se hur andra arbetar i frågan kan vi hjälpa varandra.

Ytterligare en stor ekonomisk utmaning är att vi inte får tillräcklig täckning för kostnadsutvecklingarna i samhället genom de årliga hyresförhandlingarna. Ett problem som tyvärr varit återkommande de senaste åren, vilket leder till konsekvensen att vi får ännu mindre utrymme för underhåll och reinvesteringar.

Man brukar säga att hoppet är det sista som överger människan och så kan det väl kännas ibland, men med en kompetent och engagerad organisation, ägare och styrelse som tar frågorna på största allvar är jag optimistisk inför framtiden.

Per Stephani, VD på Kalmarhem AB

Kalmar, mars 2024



# Det här är Kalmarhem

I över 70 år har vi förvaltad, utvecklat och förmedlat bostäder till invånare i Kalmar och till de som vill flytta till vår vackra stad. Med ett fastighetsbestånd bestående av ca 5 250 bostäder varav ca 950 studentbostäder och ca 37 000 kvm lokaler är vi den största hyresvärden i Kalmar. Vi erbjuder bostäder för livets olika skeden i allt från nyproducerade höghus till markbostäder med egen täppa och k-märkta hus från 1700-talet.

På Kalmarhem arbetar 82 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.

**UPPDRAG OCH AFFÄRSMODELL**  
Kalmarhems uppdrag och övergripande affärsmodell är att erbjuda in-

vånare i Kalmar likvärdiga möjligheter att, oavsett 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. Vi bidrar till en hållbar stadsutveckling i Kalmar genom att hyra ut, äga, förvalta, utveckla och bygga attraktiva bostäder för livets olika skeden.

Genom att agera på en lokal marknad vill vi bli bäst på att göra världen lite bättre och vi är därför även 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.

För att lyckas med vårt uppdrag har vi stort fokus på utvecklingen av fastighetsbeståndet. Vi måste leverera attraktiva bostäder så att vi får in hyra (intäkter) och kan fortsätta uppfylla vårt uppdrag på ett hållbart sätt. För att göra detta behöver vi ha väl fungerande samarbete med våra leverantörer och partners (för löpande förvaltning, underhåll) som får vår affärsmodell att fungera. Vi behöver själva vara bra på att löpande förvalta och underhålla våra bostäder och den av de viktigaste tillgångarna till det är våra medarbetare. Vi måste vara lyhörda mot marknadens efterfrågan och våra kunders behov (värdet vi levererar – de behov vi tillgodoser).

## Ur vårt ägardirektiv

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens likställighetsprincip främja bostadsförsörjningen i Kalmar kommun och erbjuda kunderna möjlighet till boendeinflyttande samt att aktivt arbeta för att utveckla och stärka deras inflyttandet i bolaget.

Bolaget har ett speciellt ansvar för att ordna bostäder till studerande, ungdomar och andra grupper med särskilda behov. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Kalmarhem ska garantera

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

Bolaget ska arbeta aktivt och ligga i framkant i de ekologiska- och sociala hållbarhetsfrågorna. Bolaget ska vara den centrala aktören i kommunens bostadspolitik och utveckling.

Bolaget ska vid specifika behov där det bedöms rimligt bygga verksamhetslokaler för kommunen på uppdrag av kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller Kalmar Kommunbolag AB. Bolaget ska fortlöpande se över sitt fastighetsbestånd för att på bästa sätt kunna utföra de uppdrag som åligger bolaget.

Bolaget ska arbeta aktivt och ligga i framkant i de ekologiska- och sociala hållbarhetsfrågorna.

# Året i siffror

5 250

BOSTÄDER

948

VARAV STUDENTBOSTÄDER

52

UNGDOMSBOSTÄDER

77

FASTIGHETER

147

LADDPLATSER

99,7

PROCENT UTHYRDA BOSTÄDER

82

MEDARBETARE (MEDELANTAL)

37 000

KVM LOKALYTA

554

LOKALER



# I Kalmar finns den lilla stadens charm och den stora stadens möjligheter

Kalmar är en historisk handelsstad med stor företagsanda och idag finns såväl små lokala som stora multinationella företag här. I Kalmar finns den lilla stadens charm och den stora stadens möjligheter. Avstånden är korta och nästan var du än befinner dig känner du närheten till havet. Här finns ett rikt liv med evenemang och aktiviteter för hela familjen, en vacker natur och attraktiva boenden.

En väl fungerande bostadsmarknad är viktig för en hållbar utveckling och Kalmarhem har en viktig roll i att skapa hem för alla. 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.

Kalmar har under flera år haft en positiv inflyttningstrend och attraherat många nya invånare. Under 2023 hade kommunen en folkökning på 286 personer enligt statistik från Statistikmyndigheten SCB vilket innebär att antalet invånare i Kalmar kommun har passerat 72 000 (72 304) 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.

Under året var drygt 13 000 personer registrerade som sökande på kalmarhem.se. Som sökande får man en köpoäng per dag och vid tilldelning av kontrakt tillämpar vi lika-behandlingsprincipen genom att bostäder och andra hyresobjekt erbjuds efter kötid. 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.



5,5  
år är kötiden för en bostad hos Kalmarhem (i snitt)


**EN LEVANDE OCH TRYGG STAD**  
Kalmarhem erbjuder idag ca 37 000 kvm lokaler och delar av vårt lokalbestånd är offentliga lokaler som förskolor, omsorgs- och vårdboende. Många av våra lokaler ligger centralt placerade, men vi har även



FOTO: Linnéuniversitetet / Joakim Palmqvist

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.

**KALMAR SOM UNIVERSITETSSTAD**  
Vid universitetskajen, i hjärtat av Kalmar, ligger Linnéuniversitetet som tillsammans med Växjö bedriver sin verksamhet med ca 40 000 studenter per år. I samband med 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



412  
antal skrivna bostadskontrakt genom studentbostadsgarantin

antagningsbesked. Många gånger är det just bostadsfrågan som är avgörande i beslutet om vart man börjar studera och inför höstterminen valde vi att utvidga garantin till att gälla även för studier vid Yrkeshögskola i Kalmar, internationella studenter samt nyantagna studenter som idag redan bor i Kalmar eller Växjö vilket gör att fler får möjlighet till en egen studentbostad under sin studietid.



Glädjande uppfyllde vi även detta år bostadsgarantin för nyantagna studenter och när den avslutades i september hade vi totalt 412 skrivna studentbostadskontrakt.

**ATT FLYTTA HEMIFRÅN**  
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.

**KOMPETENS TILL NÄRINGSLIVET**  
Arbetsgivarbonus bostad är en möjlighet som erbjuds samtliga arbetsgivare inom Kalmar kommun, oavsett storlek och efterfrågad kompetens, och genom den kan arbetsgivare ansöka om bostad för en ny medarbetare som planerar att flytta till Kalmar. Den är även möjlig att ta del av för företagare som flyttar sin verksamhet från en annan ort och startar upp i Kalmar kommun. Det är en möjlighet som attraherar ny 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 22 personer eller familjer fick en bostad och gjorde valet att flytta till Kalmar för att leva, bo och arbeta.



## Vara första valet för fler

Vårt övergripande bolagsmål är att vara första valet för fler kunder. Ett mål som bryts ned i olika fokusområden där vi arbetar med aktiviteter kopplat till mått för att läsa av om vi är på rätt väg. Om vi ska lyckas nå ett ökat förtroende behöver vi vara öppna, bjuda in till dialog och ge möjligheten att påverka. Ett sätt för oss att göra det är genom vår kundundersökning som vi kallar för Kundbarometern, där vi har möjlighet att mäta våra kunders nöjdhet. Genom Kundbarometern skickas dagligen enkäter till slumpmässigt utvalda kunder i våra olika bostadsområden. Enkäten består av ett antal fördefinierade frågor och möjligheten att återkoppla i fritext. Underlaget vi får in hjälper oss att identifiera våra förbättringspunkter men det ger oss också ett kvitto på vad som funkar bra. Vi får en indikation om att vi fokuserar på rätt saker och har också möjlighet att återkoppla till våra kunder.



Vår målsättning är att ha 30 procent mycket nöjda kunder, vilket innebär att man ger oss betyg fem av fem, men för att nå dit är det även intressant att kolla på förflyttningen av nöjda kunder (de som ger oss betyg fyra av fem). Vid årets slut låg den totala nöjdheten (4:or och 5:or) på 72 procent, vilket är en ökning med tre procentenheter jämfört med 2022. Ökningen avser framförallt antalet mycket nöjda (5:or) gällande måttet "Helhetsbedömning av hyresvärden" som gick från 25 procent till 28 procent. Minskat missnöje bidrar också till den positiva utvecklingen.

Det är fantastiskt att se tillbaka på den utvecklingstrend som skett under 2023 kopplat till våra kunders upplevelse om oss som hyresvärd. Det finns inget bättre kvitto för det arbete vi utför varje dag i våra områden och hemma hos våra kunder.

För att öka svarsgraden till vår undersökning har vi varje kvartal lottat ut tre presentkort på Handelsstaden Kalmar bland de som besvarat enkäten. En gång om året har även en person möjlighet att vinna en månadshyra till ett motsvarande belopp på 6 000 kr. På bild ser vi en av de glada kunderna som mottog ett presentkort.

### STÖRST POSITIV UTVECKLING

Frågor avseende fastighetsskötsel, trygghet och information är de som har haft störst positiv utveckling. Den fråga som hade störst utveckling under året avser snöröjning och sandning i våra områden där det ökade med hela 12,8 procent, vilket innebär en total på 63 procent nöjda kunder.

I jämförelse med andra bolag som använder sig av samma undersökning ligger siffran på 56 procent. Skötsel och städning i våra miljöhus är ytterligare en fråga där kundupplevelsen höjts med över 10 procent och som vid årets slut landade på

64 procent, jämfört med benchmark som även där ligger på 56 procent. Att vårt ökade arbete kring trygghetsfrågor ger resultat visar sig också då det är tre trygghetsfrågor där den positiva kundupplevelsen ökat med över 5 procent.

- Säkerhet mot inbrott i förråd ökade med 9,2 % till 47 % (benchmark 48 %)
- Säkerhet mot inbrott i bostaden ökade med 5,7 % till 66 % (benchmark 59 %)
- Belysning i bostadsområdet ökade med 5,0 % till 73 % (benchmark 72 %)



### Våra toppstyrkor - felanmälan och personal

De frågeområden som vi får högst betyg på avser felanmälan och personalen.

- 90 % är nöjda över våra reparatörers bemötande
- 85 % anser att det är enkelt att göra en felanmälan
- 83 % anser att resultatet av felanmälan man gjort är tillfredsställande

Glädjande kan vi också se hur kundupplevelsen kring vår information har ökat kopplat till frågorna:

- "Enkelt att få tag i information" ökade med 5,6 % under året och landade på 65 % nöjda (benchmark 61 %)
- Att "Hyresvärden informerar" ökade den med 5,6 % till 77 % (benchmark 65 %)

# 64%

anser att de är nöjda med skötsel och städning av våra miljöhus enligt siffror från kundundersökningen.





Ombyggnationen av kvarteret Vecklaren, Getingen.

## I en modern fastighetsförvaltning är fokus på det hållbara boendet en självklarhet

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

### VÄLMÅENDE FASTIGHETER

I en modern fastighetsförvaltning är underhåll en viktig del och där är fokus på det hållbara boendet en självklarhet. Under senaste åren har stort fokus varit på nyproduktion och Kalmarhem har tillfört cirka 700 bostäder till Kalmarborna.

Redan föregående år togs ett beslut om att pausa all nyproduktion för att i stället fokusera på underhåll och reinvesteringar för att våra fastigheter ska hålla den kvalitet som krävs för att benämnas ”den goda bostaden”.

*Välmående fastigheter* är ett av våra mål som har och kommer att få stor betydelse i framtiden om vi ser till våra kunders och vår planets framtida behov.

Vi har arbetat på ett mer strukturerat sätt med att både utföra underhåll och inventera det yttre underhållsbehov som finns i det befintliga fastighetsbeståndet. För att underlätta samordning och framförhållning i underhållsarbeten arbetar vi i ett planeringsverktyg där en omfattande inventering av underhållsbehovet påbörjades redan förra året och har därefter fortsatt i hög takt.

Målet för inventeringen av det yttre underhållsbehovet är på god väg att nås och en strategi har påbörjats för hur resterande inventering av bostädernas inre ska genomföras. För att komma ifatt underhålls-

behovet behöver underhållstakten öka rejält under de kommande tio åren och inventeringen skapar förutsättningar för att planera, prioritera och genomföra detta på bästa sätt. Inventeringen bekräftar också att underhållsbehovet är vida större än vad budgeten tillåter, vilket i kombination med sämre ekonomiska förutsättningar i samhället innebär att vår utmaning framåt (utöver att öka underhållet av fastigheterna) är att hitta de ekonomiska medel som krävs för detta. De ekonomiska utmaningarna är vårt största behov att lösa vilket har fått stort fokus i målstyrningen för kommande år och även en lång tid framöver.

### REINVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL

Under året har reinvesteringar och underhåll genomförts i ett högt tempo och i samband med detta genom-

för 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 förra året och som kommer att pågå i kvarteret fram till 2025. Projektet innefattar totalrenovering invändigt och utvändigt och har fortlöpt enligt plan med bland annat energiåtgärder som innefattar installation av FTX-ventilation och tilläggsisolering av fasad.

Ytterligare större projekt som har pågått under året är fasadrenovering av Sjötungan 1-2 där byggnaderna får en komplett översyn utvändigt för att klara påfrestningar i form av

väder och vind i ytterligare 40 år. I projektet ingår renovering av byggnadens fasad och tak som exempelvis tilläggsisolering och montering av solceller. Kvarteren Lunden 1 och Tumblaren 1 har under året genomgått större fönsterbyten där det samtidigt gjorts energioptimeringar i form av injustering av värmesystem vilket ger en minskad energiförbrukning. De fleråriga och omfattande projekten i kvarteret Vecklaren och Korsnäbben där 93 studentbostäder byggts om till 33 bostäder har färdigställts. Projekten innebar en totalrenovering och nollställning av bostäderna för att därefter rusta upp till nyproduktionsstandard. Ytterligare projekt som pågått under

flera år och som under året avslutats är utbyte av hissar i kvarteren Bergkristallen 1 och Skivlingen där totalt 14 hissar har bytts. Ett annat flerårigt projekt som har fortlöpt under året är utbytet av våra låssystem och totalt är nu 4 200 lås utbytta.

Kvarteret Marmorn/Porfyren hör till ett av våra större områden där underhållsbehovet är stort och där det under året har startats upp ett projekt där samtliga ledningar i mark byts ut samt primäranslutning till fjärrvärme har genomförts. Att komma till rätta med infrastrukturen i kvarteret är en förutsättning för att därefter kunna arbeta vidare med det stora underhållsbehovet.

### Pågående



#### Tegelslagaren 1

**ADRESS:** Cronstrands väg 1-63  
**ANTAL BOSTÄDER:** 60  
**STORLEK:** 1 - 4 rum och kök  
**PROJEKTSTART:** 2022  
**BERÄKNAS KLART:** 2025

I kvarteret Tegelslagaren pågår ett omfattande underhållsprojekt där vi genomför standardhöjande åtgärder. Renoveringen omfattar åtgärder såväl invändigt som utvändigt, i gemensamma utrymmen och kringliggande utemiljö. De planerade utvändiga arbetena innefattar bland annat byte av tak, fasad, fönster och ytterdörrar. I bostäderna renoverar vi badrum och kök samt byter vattenledningar, radiatorer, ventilationssystem och elcentraler. Vi kommer även renovera tvättstuga och garage.

### Kommande



#### Galjonen 5

**ADRESS:** Bjelkegatan. 2-4, Öhnellsgatan 26-28  
**ANTAL BOSTÄDER:** 12  
**STORLEK:** 1 - 4 rum och kök  
**PROJEKTSTART:** 2024  
**BERÄKNAS KLART:** 2025

Med preliminär start under nästa år planerar vi för att kunna genomföra en större ombyggnation i kvarteret Galjonen (Bjelkegatan 2-4 samt Öhnellsgatan 26-28). Huset består idag av 18 bostäder och kommer vid avslutad renovering erbjuda 12 bostäder. Under hösten påbörjades projekteringen för kvarteret som kommer att innefatta köksrenovering, uppgrustning av fönster, ny ventilation, dränering, uppfräschning av förråd, byte av värmesystem och installation av ny el.



# Hållbarhet - en fråga för alla

Som bostadsbolag har vi ett ansvar för 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

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. För att kunna se och lära av utvecklingen mot de långsiktiga målen över tid bryts dessa i vissa fall ned till delmål. Relevanta indikatorer med nyckeltal kopp-

las till samtliga mål. Syftet med de långsiktiga målen med delmål är att dessa ska sätta färdriktningen för kommunkoncernen, skapa samsyn runt våra gemensamma målbilder och ge verksamheten förutsättningar till helhetsperspektiv, att samverka över organisatoriska gränser och genom medarbetarnas engagemang utveckla arbetssätt och våga tänka nytt.

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 nettonollutsläpp av växthusgaser senast år 2045 och detta är något som riksdagen har fastställt. Det är ett vedertaget mål som många branscher och företag också siktar mot. Kalmarhems mål är att nå nettonollutsläpp 2030.

## FN:S globala hållbarhetsmål

De globala mål som är av högst relevans för Kalmarhems mål är 5 - 8, 10 - 13, 15 och 16. Mer information om hur vi bidrar till de globala målen framgår i detta kapitel och på sid 18-39.



Jämställdhet



Rent vatten och sanitet för alla



Hållbar energi för alla



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



Minskad ojämlikhet



Hållbara städer och samhällen



Hållbar konsumtion och produktion



Bekämpa klimatförändringarna



Ekosystem och biologisk mångfald



Fredliga och inkluderande samhällen





# Om vår hållbarhetsrapport

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

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Styrelsen följer löpande upp hållbarhetsarbetet och är ytterst ansvarig för att ägarens krav och de övriga målsättningar som företaget antagit inom hållbarhetsområdet uppfylls.

De hållbarhetsfrågor vi redovisar i denna rapport baseras på de risk- och väsentlighetsanalyser vi har genomfört. Analys av övriga krav och förväntningar samt omvärldsbevakning utgör också underlag till väsentlighetsanalysen. För mer information om våra risker, se sid. 14.

Hållbarhetsrapporten har tagits fram av medarbetare som är ansvariga för de områden som redovisas i rapporten.

Vårt hållbarhetsarbete styrs av lagstiftning, ägardirektiv samt fastställda policy och ramverk gällande uthyrning, mobilitet, finans, rekrytering, inköp och upphandling etc. Klimatpåverkan redovisas utifrån GHG-protokollet. Andra regelverk som styr vårt hållbarhetsarbete är bland annat följande:

- Årsredovisningslagen
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- BBR-krav (Boverkets byggregler)
- PBL (Plan- och bygglagen)
- FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter
- FN:s konvention om barns rättigheter

- Kalmar kommuns policyer och riktlinjer för miljö och hållbar utveckling
- LOU
- Övriga tillämpliga lagar och regler

#### Externa initiativ

- FN:s globala hållbarhetsmål
- Parisavtalet

#### Medlemskap

- Sveriges Allmännyttas klimatinstitut
- Sveriges Allmännyttas klimatinstitut

#### Hållbarhetscertifieringar

- ISO 9001 (kvalitet)
- ISO 14001 (miljö)

#### Interna regelverk

- Miljöpolicy
- Uppförandekod för leverantörer (externt)
- Uppförandekod gällande mutor och korruption (internt)
- Mobilitetsstrategi
- Inköps- och attestinstruktion

#### ANSVARFULLA AFFÄRER

Ombyggnation samt förvaltning av våra fastigheter utgör den största delen av vår upphandling. I våra upphandlingar ställer vi såväl sociala som miljömässiga krav.

Vi ställer krav på att våra upphandlingar ska bidra till utvecklingen av ett hållbart samhälle som präglas av miljömässigt och socialt ansvarstagande, demokrati, solidaritet och rättvisa villkor. Entreprenörer som ingår ett avtal med oss ska respektera mänskliga rättigheter, arbeta proaktivt för en bättre miljö och vara transparenta i sin redovisning. De ska följa de deklarerade och konventioner som undertecknats av Sverige inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt och miljöhan- syn.

Vi ställer krav på att leverantörerna ska agera i enlighet med vår hållbarhetspolicy, i vilken vi bland annat anger att verksamheten ska bedrivas på ett etiskt och ansvarsfullt sätt. Entreprenörerna är även i övrigt skyldiga att följa tillämplig arbetsrättslig och miljörettslig lagstiftning.

#### ANTIDISKRIMINERING

Vi ställer krav på att entreprenören förbinder sig följa vid varje tillfälle gällande antidiskrimineringslagstiftning. Alla sju diskrimineringsgrunder omfattas, dvs. kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder. Entreprenören ska ålägga underentreprenörer samma skyldigheter. På begäran av ska entreprenören kunna ge en redovisning av aktiva åtgärder enligt 3 kap. 4–10 §§ diskrimineringslagen (SFS 2008:567).

#### AFFÄRSETISKA PRINCIPER

I våra avtalsvillkor anges att entreprenören ska följa gällande lagstiftning samt uppvisa hög affäretik. Entreprenören ska inte på något sätt medverka till korruption, mutor, bestickning, otillåten påverkan eller andra oegentligheter. Entreprenören ska varken erbjuda eller ta emot gåvor, betalningar eller andra otillbörliga förmåner som kan vara ägnade att förleda mottagaren att handla mot sin plikt. På begäran av Kalmarhem ska entreprenören kunna lämna in en redogörelse för sitt systematiska arbete med affäretik.

#### ETIK OCH KORRUPTION

På alla arbetsplatser finns en risk för att mutor och korruption förekommer. Vi är medvetna om riskerna som finns och har tydliga rutiner och policyer för att förebygga att det inträffar och för att skydda bolagets medarbetare samt under-



lätta i våra relationer med entreprenörer och samarbetspartners, men även för att hantera en sådan situation om det trots allt inträffar. I våra upphandlingar ställer vi krav på att våra leverantörer samt underleverantörer ska agera på ett etiskt och ansvarsfullt sätt, uppfylla all lagstiftning de berörs av och att

det ska vara goda arbetsvillkor. För att följa upp detta görs det årligen ett antal revisioner. Inom Kalmar kommunkoncern finns en visselblåsarfunktion som kan användas av medarbetare i händelse av brister i säkerheten, diskriminering, trakasserier eller andra missförhållanden skulle inträffa. Visselblåsaren

tas emot av en utomstående part. Inga fall av mutor eller korruption har upptäckts i verksamheten under 2023 och vi har därför inte behövt vidta några specifika åtgärder. Det har heller inte anmälts några incidenter avseende oetiskt beteende eller misstänkt korruption hos Kalmarhem via visselblåsningsskanalen.



## Riskhantering

Genom sin verksamhet är Kalmarhem exponerad för ett antal olika risker. Vissa risker tas medvetet som en del i affärsverksamheten, medan andra är utanför bolagets kontroll. De negativa konsekvenserna av dessa risker kan däremot begränsas genom eget agerande.

När vi identifierar risker utgår vi från de mål och fokusområden som bolaget har. Genom en sammanvägning

av konsekvens och sannolikhet för varje identifierad risk, får vi fram ett riskvärde som ligger till grund för hur bolaget väljer att hantera sina risker. De risker som får ett högt riskvärde, samt risker som bedöms som särskilt viktiga att följa upp, hanteras sedan enligt ett strukturerat förfarande i vår internkontrollplan.

Vi testar och utvärderar de risker som tas med i internkontrollplanen

utifrån befintliga kontrollaktiviteter, som vid behov leder till en åtgärdsplan. Ledning och styrelse beslutar om riskanalys och en internkontrollplan inför varje år som sedan följs upp tertialvis och inrapporteras till styrelsen och vår ägare.

I detta avsnitt berörs våra hållbarhetsrelaterade risker.

RISK OCH KONSEKVENNS	HANTERING
<p><b>KRAVSTÄLLNING OCH EFTERLEVAD AV HÅLLBARHETSKRAV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ökad kravställan gällande hållbarhetsfrågor kan ge ökade kostnader för miljö, trygghet och klimat.</li> <li>Våra leverantörer kan ha svårt att leva upp till våra ställda krav vilket kan innebära att en risk för brott mot internationella konventioner och våra krav gällande mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och miljö förekommer. Det kan också leda till dålig kvalitet som påverkar vårt varumärke.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hållbarhetsarbetet är en naturlig del av verksamheten, arbetet beskrivs i Kalmarhems miljöpolicy.</li> <li>Kravställning i upphandling gällande mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och miljö.</li> <li>Leverantörsuppföljning och löpande dialog på driftmöten.</li> </ul>
<p><b>OPERATIVA MILJÖRISKER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Utebliven elleverans vilket kan leda till problem att bedriva verksamheten. Kunder och fastigheter påverkas. Problem att hålla fastigheter varma under kalla perioder. Nedsatt funktion på vatten och avlopp.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Egen produktion av förnybar energi.</li> <li>Rondering av viktiga fläktar, m.m.</li> <li>ISO14001-certifierat miljöledningssystem.</li> </ul>
<p><b>KONSEKVENSER AV KLIMATFÖRÄNDRINGARNA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Globala klimatförändringar och ökad förekomst av extremväder kan leda till stora skador på våra fastigheter men också skada för människor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hanteras i nya bygglov.</li> <li>Minska egen klimatpåverkan och påverka andra.</li> <li>Förebyggande arbete i befintliga fastigheter där behov finns.</li> <li>Identifiering och åtgärder för områden/hus som är extra utsatta för ex. översvämning.</li> </ul>

RISK OCH KONSEKVENNS	HANTERING
<p><b>PERSONAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Svårigheter med kompetensförsörjning och problem att sköta verksamheten och att klara uppdraget. Detta kan leda till fler avvikelser och felaktiga beslut. Flaskhalsar genom arbetsanhopning.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plan för att utveckla kompetensen i olika befattningar.</li> <li>Organisera för att hantera arbetsanhopningar.</li> <li>Successionsplanering.</li> <li>Arbetsrotation.</li> </ul>
<p><b>SOCIALA FÖRHÅLLANDEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gängkriminalitet och våld som spiller över på oskyldiga i och omkring våra fastigheter. Det skapar en känsla av otrygghet och vi kan få svårt att hyra ut.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Systematiskt internt och externt trygghetsarbete exempelvis i samband med oriktiga hyresförhållanden.</li> </ul>
<p><b>EKONOMI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bristande finansiering kan leda till att vi inte får förnya befintliga lån. Att kommunens lånegrens överskrids varmed vi ej erhåller tillräcklig borgensram.</li> <li>Hög belåningsgrad med hög räntekänslighet vilket leder till höga räntekostnader.</li> <li>Kalmarhems kärnverksamhet är att erbjuda bostäder till Kalmars invånare. Om vi inte erbjuder ett boende som hyresgästerna finner attraktivt, finns risk att vi får en högre omflyttning och ökade vakanser som negativt påverkar företagets ekonomi genom hyresförluster. Detta kan leda till nedskrivningar av fastighetsvärden.</li> <li>Vi har ett stort underhållsbehov i våra fastigheter vilket utöver risken för skada på fastigheter också kan påverka uthyrningsgraden negativt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Risken för brist på likviditet tryggas genom koncernens avtal med Nordea gällande checkräkningskredit samt löpande dialog med kommunen gällande likviditet och behov av lån.</li> <li>För att minska den negativa resultateffekten vid en räntepågång samt säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas spridning på kreditavtalen.</li> <li>Jobba aktivt med att nå rätt målgrupper. Rikta sig till fler målgrupper.</li> <li>Ändra avtalsvillkoren för studentbostäder.</li> <li>Riktad målstyrning. Långsiktig ekonomisk planering som ger utrymme för åtgärder i tillräcklig omfattning.</li> <li>Framförhållning i underhållsplaneringen.</li> </ul>
<p><b>KORRUPTION OCH BROTT MOT LOU ELLER AVTAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Risk för korruption, mutor och oegentligheter och att inköp görs för enskild vinning på bolagets bekostnad vilket påverkar varumärket negativt.</li> <li>Risk att göra fel vid upphandling som kan leda till felaktig leverans, lagbrott, skadeståndskrav etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inbyggd attesthierarki i fakturasystem. Inköpsbefogenheter kopplat till befattning.</li> <li>Bygga en motståndskraftig kultur.</li> <li>System och kontroll.</li> </ul>



# Hög kvalitet i välfärden

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.

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.

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. 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. Detta erbjuder vi alla, oavsett inkomst, bostadsort och so-

cial 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 körsystem.



# 22

antal skrivna kontrakt genom arbetsgivarbonus

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 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).

## 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 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.



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



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. Vi arbetar systematiskt med att tidigt uppmärksamma kunder och andra i olika typer av riskzoner.



ventering 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. 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 är bytet till digitala nyckelsystem i våra fastigheter. Till skillnad från ett traditionellt låssystem finns flera trygghetskapande 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.

#### OM EKONOMISKA PROBLEM UPPSTÅR

Kalmarhem har under en längre tid arbetat systematiskt för att i ett tidigt skede fånga upp de som betalar sin hyra för sent, vilket är en viktig del i arbetet med social trygghet. Genom att göra detta 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 uteblivna hyresbetalningar riskerar den boende att slutligen bli 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. 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.

## Kalmarhems trygghetsstrategi

De nio områden som enligt forskning tillsammans skapar trygghet och som utgör beståndsdelarna i Kalmarhems trygghetsstrategi.

### Gestaltning

Kalmarhem ska genom noggranna val av material, färger och former skapa trivsamma miljöer som utstrålar öppenhet och trygghet.

### Tydlighet

I våra bostadsområden ska du på ett enkelt och logiskt sätt utan särskilda hjälpmedel kunna tolka regler, tillgänglighet till platser och gränser för alla

### Social kontroll

I våra bostadsområden ska du kunna se andra och känna dig sedd. Detta når vi genom att skapa en god överblick över området och en enkel tillgång till resten av samhället och dess funktioner.

### Skalskydd

Genom att se till helheten för skydd av byggnader, stabil funktion och ett enkelt handhavande som passar alla skapar Kalmarhem bra skalskydd.

### Mix av människor

Genom att skapa platser för alla med hög närvaro och samspel mellan olika människor med olika egenskaper arbetar vi för en bra mix av människor.

### Mix av funktioner

Vi vill skapa förutsättningar att stanna kvar i det område man bor i. Med hjälp av en blandning bostäder av olika karaktär, affärer, fritidsaktiviteter, tillgång till natur och skolor samt möjlighet till kommunikationer arbetar vi för en god mix av människor

### Information

Genom en hög tillgänglighet på rätt plats och i rätt tid ska vår information nå fram till rätt mottagare.

### Belysning

Genom en välplanerad och inbjudande belysning känner man sig välkommen och trygg i våra områden.

### Förvaltning

Användandet av material som är låta att underhålla och reparera skapar förutsättningar för att hålla rent och snyggt. En hög nivå av underhåll uppvisar engagemang och delaktighet från alla.

## Definitioner

### Störning

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

### Avhysning

En avhysning innebär att man blir vräkt och måste flytta från sin bostad.

### Oriktigt hyresförhållande

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

### Orosanmälan

En orosanmälan är en skriftlig anmälan som vem som helst kan göra om man känner oro för någon. Det vanligaste är att orosanmälningar hand-

lar om barn, men det kan även vara vuxna och äldre. En orosanmälan kan handla om missbruk, psykisk sjukdom eller missförhållanden i en familj. Anmälan görs till socialtjänsten i kommunen.



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. Under året har en samverkan inletts med socialförvaltningen angående ekonomiskt bistånd. Syftet med samarbetet är att tillse att rätt personer bor i bostaden, att rätt personer får bistånd och att det är under rätt förutsättningar. Ett viktigt arbete som i slutändan bidrar till en ökad säkerhet men också möjlighet till stöd för våra kunder som har behov av detta.

#### RÄTTEN TILL BOSTAD ÄR EN MÄNSKLIG RÄTTIGHET

Kalmarhem står för en tredjedel av hyresmarknaden i Kalmar och ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens likställighetsprincip främja bostadsförsörjningen i Kalmar kommun. Enligt FN:s konventioner om mänskliga rättigheter har alla rätt till en bostad och i vårt uppdrag som allmännyttigt bostadsbolag ska vi erbjuda likvärdiga möjligheter att leva i goda bostäder i bra miljöer och till rimliga kostnader till de som bor i eller vill flytta till Kalmar.

Sedan år 2009 är FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning införlivad i svensk lagstiftning. När vi bygger nytt eller bygger om följer vi alltid de lagkrav som finns angående tillgänglighetsanpassning för att det ska vara enkelt för personer med funktionsnedsättning att bo i våra bostäder. Om kunden, eller någon annan i hushållet, drabbas av exempelvis en funktionsnedsättning kan vi i särskilda fall ge möjlighet till förtur till en annan bostad. Detta gäller för den som redan bor hos oss och där det uppstår medicinska, sociala eller ekonomiska skäl som kräver

och kan förbättras av en förändrad boendesituation. För att alla ska kunna ta del av den digitala information vi tillhandahåller om boendet följer vår hemsida aktuella webbtillgänglighetsdirektiv.

#### ATT KÄNNA SIG TRYGG I SITT HEM

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. Vårt arbete med störningar, oriktiga hyresförhållanden och sena betalare har fortsatt genom att vi internt har arbetat fram en bra struktur som gör att vi på ett ännu bättre sätt kan göra likvärdiga bedömningar. Genom kunskapsutbyte och erfarenheter är allt fler inom bolaget nu uppmärksamma på att upptäcka oriktiga hyresförhållanden.

Vi noterar tillagda eller övertäckta namn på brevlådor, upptäcker att den som öppnar en dörr inte är kontraktssinnehavaren och en funktion har tillkommit i vårt hyresregister som 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 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.

#### SAMVERKAN

Kalmarhem har under året fortsatt drivit EST (effektiv - samordning - trygghet) som är en social samverkansinsats mellan polis, kommun, räddningstjänst, sociala myndigheter, skolan och hyresvärdar. 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. 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.

#### 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. Genom föreningssamarbeten kan Kalmarhem bidra till att fler barn, ungdomar och vuxna i våra bostadsområden kan komma i kontakt med föreningar och erbjudas en meningsfull fritid. Genom årets avtal med FC Kalmar, Kalmar FF och FBC Kalmarsund har vi bland annat varit med och bidragit till:

- Sommaraktiviteter i Oxhagen, Norrliden och på Kalmars tillfälliga "sommargata" under hela sommarlovet via FC Kalmar
- Utdelning av eftertraktade matchbiljetter till våra kunder
- Trivseftermiddag med innebandyspel vid multiarenan i Norrliden
- Spontanfotboll med Kalmar FF
- Idrottsdag i SBB arena för fritidsskolor via FBC Kalmarsund
- Samarbete mellan Kalmar FF och Kvinnojouren
- Cykelmatchen som en del i Sports for climate action med Kalmar FF



FOTO: FC KALMAR



# Engagemang, ansvar, samarbete, kvalitet och utveckling genomsyrar vår verksamhet och styr hur vi utför vårt arbete

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 som 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 utvecklingsamtal, det ramverk kollektivavtalet utgör från ett år till annat, arbetsättet 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. Vår medarbetarkultur bygger på våra värderingar

och andra styrande dokument inom personalområdet som bidrar till en trygg och utvecklade arbetsplats där alla trivs och mår bra. Vår strävan är att vara en attraktiv arbetsgivare med ett högt engagemang hos medarbetarna.

När medarbetarna känner arbetsglädje, engagemang och stolthet för det som presteras kommer det att avspeglar sig i det dagliga arbetet. Som ett led i detta finns Kalmarhems varumärkesplattform och där framgår bolagets kärnvärden och varumärkeslöfte.

## HUR VI MÅR OCH HUR DET GÅR

Att arbetsglädje, engagemang och stolthet är viktiga beståndsdelar för att vara en attraktiv arbetsgivare är en självklarhet. För att veta hur verksamheten mår och vad Kalmarhems medarbetare tycker använder bolaget Kalmar kommuns medarbetarenkät där medarbetaren får svara på olika frågor. I enkäten mäts också HME (Hållbart medarbetaren-

gagemang) där frågeställningarna är uppdelade i tre delindex för att tydligt och enkelt beskriva de viktigaste parametrarna för verksamhetens medarbetarengagemang.

Dessa är motivation, ledarskap och styrning. De inkomna svaren analyseras sedan där respektive avdelning tar fram handlingsplaner utifrån analysen. Vi har ett fortsatt högt medarbetarengagemang där 78 procent valde att svara på årets medarbetarenkät. I medarbetarenkäten kan vi glädjande se styrkor inom organisatorisk och social arbetsmiljö där 91 procent anger att de trivs bra samt känner sig trygga i sin arbetsgrupp och andelen som anger att de kan påverka beslut som rör deras arbetsuppgifter ligger på 89 procent.

## LEDARSKAP

En annan viktig beståndsdel för att vara en attraktiv arbetsgivare är ledarskapet. Kalmarhems ledare har genomgått Kalmar kommuns ledarskapsprogram inom utvecklande

ledarskap (UL) vilket är framtaget av Försvarshögskolan. UL-modellen syftar kortfattat till ett ledarskap där ledaren har en ledarstil som stimulerar delaktighet, kreativitet samt personlig omtanke och som handlar om att ge stöd men också att konfrontera i gott syfte. Modellen ska leda till en effektivare organisation där alla strävar efter samma mål. Arbetet med ledarskap och grupputveckling kommer att fortsätta på olika sätt även under kommande år.

Sjukfrånvaro

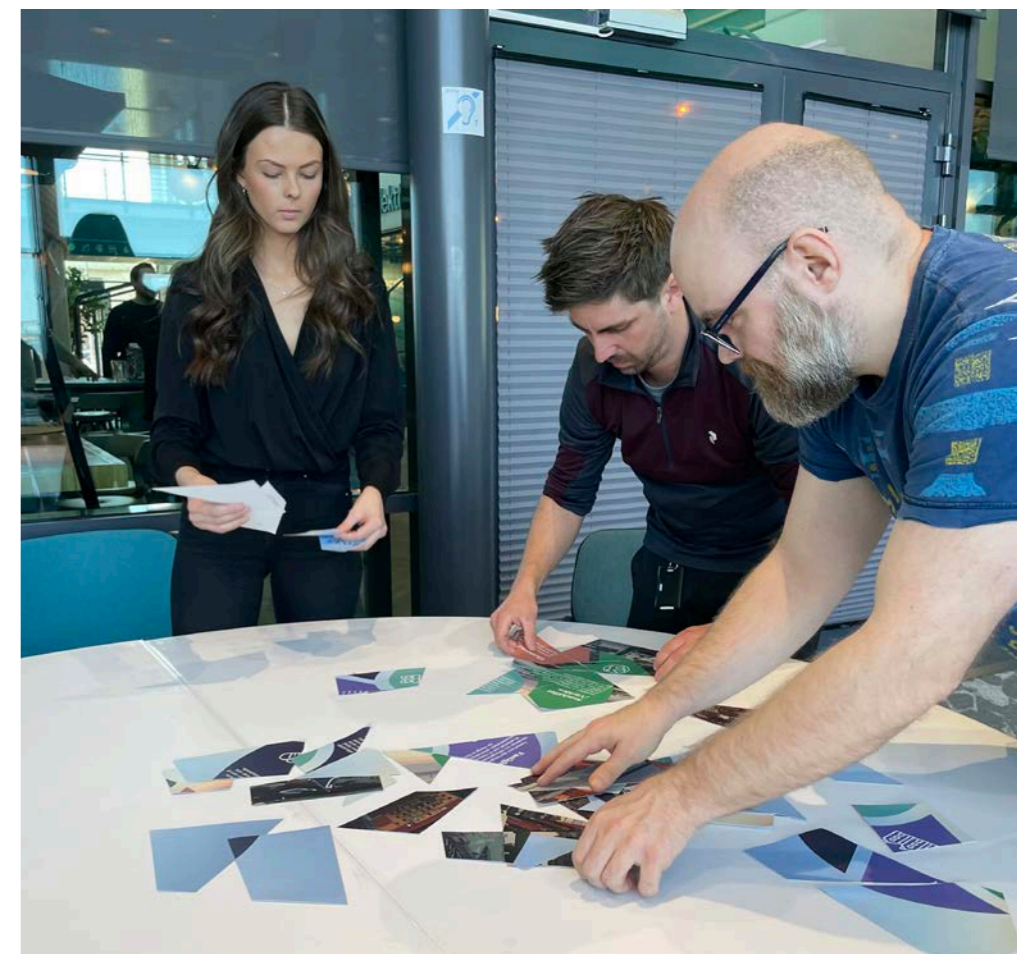
3,5

procent

## ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA

Kalmarhem arbetar organiserat med arbetsmiljö i enlighet med systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM). Detta innebär att vi undersöker, mäter och följer upp både fysisk och psykisk arbetsmiljö genom bland annat skyddsronder, incidentrapportering, medarbetarsamtal, uppföljning av sjukskrivningstal etc.

Inom detta område finns flera interna styrdokument, däribland policy och handlingsplan mot kränkande särbehandling samt policy och handlingsplan mot riskbruk och skadligt bruk. Arbetsmiljöarbetet utgår från arbetsmiljöpolicy, arbetsmiljölagen och arbetsmiljöverkets föreskrifter och syftar till att skapa en arbetsmiljö som minimerar risken att någon blir sjuk eller råkar ut för en olycka. Arbetsmiljön ska vara säker för medarbetarna och uppfylla nationella lagar och avtal. Alla våra fastigheter ska vara säkra och ingen som vistas i eller runt dem ska utsättas för fara eller risk för skada. Olyckor och tillbud rapporteras till HR och behandlas i arbetsmiljögrupperna där incidenterna riskbedöms och aktivitetsplan tas fram för att minimera riskerna för liknande situation i framtiden. Uppföljning av



Samarbetsövning under personaldag.

detta sker vidare genom möten i arbetsmiljökommittén. En viktig del i det systematiska miljöarbetet är att tidigt fånga upp signaler på ohälsa oavsett anledning till denna. Vi har rutiner och beredskap för att hantera olyckor och incidenter samt hot mot medarbetare, något vi under året har fokuserat på att utveckla för att möta det föränderliga omvärldsläget kopplat till hot och våld.

För att främja en god hälsa och stärka gemenskapen utgör också 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 och för att skapa en bra balans mellan arbete och fritid. Under året har vi gjort allt ifrån att gå på guddad tur på Länsmuseet Kronan till bowling och låt oss inte glömma den stående löpträningen varje onsdag. Kalmarhems frisk-

vårdsaktiviteter utgörs inte enbart av träningsaktiviteter utan kan även vara kulturella upplevelser och alla genomsyras av att vi kan vara tillsammans och att de bidrar till gemenskap. Ur hälso- och miljösynpunkt finns förutom elbilar även el-cyklar att tillgå för personalen vid förflyttningar inom tjänsten.

## NOLLTOLERANS MOT DISKRIMINERING

Kalmarhem stödjer FN:s deklaration om mänskliga rättigheter bland annat genom att motverka diskriminering gällande såväl medarbetare som kunder och leverantörer och att erbjuda lika möjligheter för alla anställda. I en bolagskontext innefattar mänskliga rättigheter en mängd olika frågor och därmed en mängd olika risker för att dessa kan kränkas. Kalmarhem har nolltolerans mot kränkande särbehandling och diskriminering. Eventuell förekomst av detta mäts och följs upp i medarbetarenkäten samt vid medarbetarsamtal.

## Våra kärnvärden







Personaldag på Ekerum.

**EN INKLUDERANDE, ÖPPEN OCH JÄMSTÄLLD ARBETSPLATS**

I Kalmar kommunkoncern är grundsynen att alla människor har lika värde, rättigheter och skyldigheter. Arbetsplatserna ska ha ett inkluderande, öppet och jämställt arbetsklimat, där varje medarbetare bemöts på ett respektfullt sätt. Mångfalds- och jämställdhetsperspektiv ska genomsyra arbetsplatsen och de beslut vi fattar. Utgångspunkterna är att jämställdhet är en fråga om rättvisa och demokrati, men att det också är en drivkraft för hållbar utveckling och kvalitet i verksamheten. Kalmar kommunkoncern strävar efter att vara en normkritisk och inkluderande arbetsplats som ser olikheter som en tillgång. Vi ska erbjuda likvärdiga och goda möjligheter för medarbetare att förena förvärvsarbete med föräldraskap, bland annat genom att verka för ett mer jämställt uttag av föräldradag. Vi arbetar för en organisation där diskrimine-

ring kopplat till samtliga diskrimineringsgrunder förebyggs. Detta innebär bland annat att kvinnor och män ska ha samma förutsättningar vid såväl rekryteringar som lönesättning. Kalmar kommuns verksamheter och bolag ska år 2024 vara kvalitetssäkrade ur ett jämställdhetsperspektiv vilket innebär att alla verksamheter bland annat ska säkerställa en jämställd fördelning av makt och inflytande till alla kvinnor och män oavsett bakgrund och tillhörighet.

Kalmarhem genomför årligen en lönekartläggning av kvinnors och mäns löner i syfte att hitta och undanröja osakliga löneskillnader och sätta lön på objektiva meritokratiska grunder. Som ett led i kommunens mål detta kommer vi under kommande år att utvärdera det generella jämställdhetsarbetet utifrån ett antal olika parametrar och utifrån det upgradera vårt jämställdhetsarbete.

Könsfördelning

MEDARBETARE

**82** st

(inkluderat vikariat)

KVINNOR: 32 st  
MÄN: 50 st

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

**5** st

KVINNOR: 60 %  
MÄN: 40 %





# Ett grönare Kalmar

Vi arbetar aktivt för att underlätta för våra kunder att leva så klimatsmart som möjligt och 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. Den ekologiska hållbarheten är en viktig fråga som vi arbetar med i hela verksamheten. Vi arbetar aktivt för att underlätta för våra kunder att leva så klimatsmart som möjligt och för att lyckas måste vi skapa ett engagemang för hållbarhetsfrågor och inspirera till att leva mer klimatsmart.

*”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”*

## KVALITETS OCH MILJÖPOLICY

Kalmarhem AB är miljöcertifierat enligt ISO 9001 (kvalitet) och ISO 14001 (miljö) sedan 2011 och arbetar förebyggande och systematiskt med miljöfrågor för att förebygga fel och förbättra vår kvalitet tillsammans med kunder och övriga intressenter. Kvalitetspolicyn innebär bland annat att

vi följer fastlagda processer, rutiner och instruktioner i vårt dagliga arbete så att vi kan leverera produkter och tjänster med rätt kvalitet. Vi arbetar med ständiga förbättringar för att nå de mål som styr verksamheten och följer de lagar och krav som ställs på vår verksamhet. Kvalitetspolicyn granskas årligen.

I vår miljöpolicy beskrivs hur Kalmarhem ska arbeta målmedvetet tillsammans med våra kunder och leverantörer för att långsiktigt skapa en hållbar livsmiljö byggd på miljö- och resurshushållning. Vi ska i vår totala verksamhet gällande förvaltning, ny- och ombyggnad sträva efter att utbilda, informera och stimulera vår personal till engagemang, delaktighet och ansvar inom miljöområdet. Vi ställer miljökrav på våra entreprenörer och leverantörer och följer upp dessa genom löpande uppföljningar.

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

## NATURENS FUNKTIONER

Att vi har ett funktionsdugligt jordklot är en förutsättning för att våra sociala och ekonomiska system ska fungera och vi är gemensamt ansva-

riga 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 kostnader 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, torra och skyfall. Vi har därför ett stort intresse av att minska dessa klimatförändringar i så hög grad som möjligt.

När vi har definierat våra två 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. På följande sidor kommer vi att berätta mer om de huvudområden inom ekologisk hållbarhet som Kalmarhem ska fokusera på de kommande tio åren vilka är ”Minskad klimatpåverkan” och ”Biologisk mångfald/ekosystemtjänster”.



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





# Minskad klimatpåverkan

## HUVUDOMRÅDE 1

För att veta hur stora utsläpp vi som bolag genererar och var i verksamheten de sker har vi sedan några år tillbaka beräknat hela bolagets klimatpåverkan. Våra beräkningar uppdateras årligen för att mäta utvecklingen och i beräkningen tar vi hänsyn till hela utsläppskedjan för att få med alla utsläpp.

Om vi ska lyckas i vårt arbete med att minska klimatpåverkan och fokusera på rätt saker måste vi veta vad vi som bolag genererar. 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 hund-

raprocentig exakthet men de ger oss en uppskattning på vilken storleksordning respektive utsläppspost ligger. Detta gör det lättare för oss att veta vilka områden vi ska fokusera och börja agera på i stället för att fortsätta räkna tills det är helt exakt.

På sidorna 32 - 37 berättar vi om våra fem största utsläppsposter som har fått eller kommer att tillägnas strategier. Viktigt att notera är att vi internt under arbetets gång har sagt till varandra att "vi kan inte vänta till strategierna är klara" - vi behöver jobba parallellt med konkreta förflyttningar och förändringar på samtliga områden och så har vi också gjort.

## Definitioner

### Greenhouse Gas Protocol

Greenhouse Gas Protocol (GHG) 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.

### 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.

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

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

KÄLLA	2023	2022	2021
Köldmedia	4 152	4 152	4 152
Egna fordon	1 739	0	6 021
	<b>5 891</b>	<b>4 152</b>	<b>10 173</b>

### SCOPE 3 (kg CO<sub>2e</sub>)

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	2023	2022	2021
Material och varor i förvaltningen	1 334 536	3 802 843	1 957 867
Kundernas transporter	5 166 160	5 154 869	9 143 854
Kundernas elförbrukning	773 183	776 420	223 465
Kundernas avfall	3 090 734	3 090 734	1 262 993
Entreprenörernas transporter	5 000	5 000	4 370
Personalens resor till och från jobbet	36 998	23 000	14 203
Tjänsteresor	0	2 686	2 782
Indirekta utsläpp drivmedel	1 475	300	2 717
Elförbrukning (bränslerelaterade utsläpp)	152 304	146 247	135 478
Fjärrvärmeförbrukning (transport och produktion av bränsle)	195 919	191 707	267 399
Nybyggnation	0	3 744 746	1 071 612
ROT-projekt	94 377	-	-
Avfall	20 096	53 989	41 626
Förbrukningsmaterial	Beräkning pågår	Beräkning pågår	Beräkning pågår
Transporter vid leveranser	Beräkning pågår	Beräkning pågår	Beräkning pågår
	<b>10 870 773</b>	<b>16 992 541</b>	<b>14 086 739</b>

**15%**

Jämfört med 2022 lyckades vi minska antalet inköpta varor med 15 procent.

### SCOPE 2 (kg CO<sub>2e</sub>)

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

KÄLLA	2023	2022	2021
Elförbrukning	447 598	437 216	429 013
Fjärrvärmeförbrukning	139 147	136 155	267 399
	<b>586 744</b>	<b>573 371</b>	<b>696 412</b>



## 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.

### 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. Mobilitetsstrategin innehåller stort fokus på delningsekonomi och syftar till att få ett helhetsgrepp över mobilitetsfrågan i hela fastighetsbeståndet och en tydlig plan som visar hur vi ska arbeta med frågan för att nå nettonoll utsläpp från kundernas transporter senast år 2030.

MÅTT	2023	2022	2021
Antal laddplatser	147 st	139 st	130 st
Antal dELbilar (egna/totalt)	7 / 23 st	7 / 21 st	3 / 17 st
Registrerade miljöbilar* i fastighetsbeståndet	58 st	60 st	28 st
Registrerade fossilbilar i fastighetsbeståndet	2 755 st	2 757 st	2 784 st

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



Kundevent för att prova på cykelpoolen i Funkabo.

### CYKELPOOL

I slutet av förgående år lanserades Kalmarhems första cykelpool i stadsdelen Funkabo, vilket är strategiskt vald placering med tanke på att man med cykel når större delarna av staden inom ett tidsspän 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. Glädjande kan vi se att cykelpoolen uppskattas och att den används flitigt, vilket gör att poolen fortsatt kommer att drivas i

Funkabo. För att öka användandet ytterligare har vi under året marknadsfört cykelpoolen på olika sätt, bland annat genom en prova-på-dag där spelare från Kalmar FF var med för att dela ut biljetter till den så kallade cykelmatchen.

### 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



Kampanjbild från dELbilspoolen. FOTO: Willson Creative.

med åtta stycken, vilket gör att vi kan erbjuda totalt 147 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. För att maximera nyttjandet av laddstolparna framöver ser vi över att sätta upp så kallade semi-publika laddstolpar. Semi-publika laddstolpar innebär att flera

av våra kunder delar på samma laddstolpe och på så sätt kan vi snabbare få ut laddmöjligheter i våra fastigheter.

### ELBILSPOOL

Kalmarhem är medlemmar i elbilspoolen dELbil som är Kalmarregionens första elbilspool där man som medlem får tillgång till ett antal elbilar med olika prestanda. Som medlem i dELbil betalar man för den tid man använder bilen, vilket innebär att man slipper utgifter för drivmedel

och försäkring samtidigt som man gör miljön en stor tjänst. Kalmarhem har 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. Under året firade dELbilspoolen 10-årsjubileum vilket uppmärksammades med en kampanj i olika digitala kanaler och som genererade goda resultat i form av bland annat nyregistrerade användare till bilpoolen.



## UTSLÄPPSPOST TVÅ - UNDERHÅLL OCH MATERIAL I FÖRVALTNINGEN

Kalmarhem köper varje år in stora mängder material för underhåll av våra fastigheter vilket kan vara allt i från fönster och takpannor till vitvaror och toalettstolar. 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 avtal 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 alternativ som vi har rådighet att styra över vilka vi väljer)

och allra helst utan att det påverkar kostnaden (åtminstone inte på fel håll). I slutet av 2023 påbörjades framtagande av en strategi som kommer vara klar under 2024 (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

### 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	2023	2022	2021	2020	2019
Avloppsspolning och slamsugning	-	-	1	489	222
Badrumsmöbler	-	350	-	-	-
Brandskydd	233	34	-	19	-
Byggmaterial	118 333	72 434	60 272	67 480	84 091
Elmaterial och belysning	3 040	3 858	14 205	41 265	76 487
Fastighetsförmödenheter	-	-	1 049	7 786	6 463
Fönster	-	-	-	-	1 689
IMD	132 554	52 164	36 467	40 243	34 779
Köksförnyelse och inredningsnickerier	26 344	24 206	29 853	43 661	46 440
Luftfilter	716	34 605	26 671	33 390	29 954
Lås och entrésystem	13 079	8 517	15 651	-	762
Måleriprodukter	135	1 124	19	-	44
Möbler och heminredning	10 395	23	12 373	47 386	42 667
Park och lek	376	206	822	884	50
Pellets	-	-	-	3 796	-
Rörmaterial	469 706	533 189	433 598	417 656	289 324
Solenergi	-	-	-	16 003	-
Säkerhetsdörrar	-	-	15 292	29 898	-
Tvättmedelsdosering	9 535	6 072	8 265	1 036	-
Tvättstugeutrustning	2 076	2 548	1 925	3 784	1 064
Vitvaror	904 602	3 039 802	1 301 404	2 297 575	1 566 148
<b>Totalsumma</b>	<b>1 691 285</b>	<b>3 802 842</b>	<b>1 957 867</b>	<b>3 052 350</b>	<b>2 180 184</b>

och de som jobbar med hållbarhet för att få med olika krav och önskemål i projekteringen.

Att minska utsläppen från inköpta varor är något som vi har fokuserat på under året. Detta genom att vi bland annat i större utsträckning har försökt reparera fler vitvaror än vi tidigare har gjort och ett system har satts upp för att enklare kunna återbruka fungerande vitvaror som av någon anledning plockas ut från våra bostäder. Ett exempel på detta är i de större ombyggnadsprojekt som slutförts under året där 93 studentbostäder byggts om till 33 vanliga bostäder, vilket innebar att det blev vitvaror över. Cirkularitet är något som fortfarande är svårt att mäta och följa upp och vi har därför varit en av flera aktörer i projektet "Det som mäts blir gjort" som letts av Miljö & Avfallsbyrå som syftat till att kartlägga hur olika verksamheter kan mäta sin grad av cirkularitet.

Tillsammans med fyra andra allmännyttiga bostadsbolag utreddes hur man kan mäta och följa upp cirkularitet i ett bostadsbolag. Projektet avslutades under hösten och trots att det konstaterades att det är svårt att mäta cirkularitet har det lyft fokuset på återbruk och cirkularitet vilket bland annat har lett till att vi lyckades minska antalet inköpta vitvaror med 15 procent jämfört med 2022 och att vi tillsammans med HBV kommer att se över vilka krav kopplat till cirkularitet som kan ställas i samband med upphandlingar.

## UTSLÄPPSPOST TRE KUNDERNAS AVFALL

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. Kundens 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.

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.

## UTSLÄPPSPOST FYRA - ENERGI x3 (HUSHÅLSEL, FJÄRRVÄRME, FASTIGHETS-EL)

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 18 solcellsanläggningar på egna tak som under året har producerat 336 029 kWh el. Detta förser våra fastigheter med energi som är hundra procent förnybar och dessutom lokalt producerad. 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



Kalmarhem tar emot Handelsbankens hållbarhetspris under Guldfesten 2023.



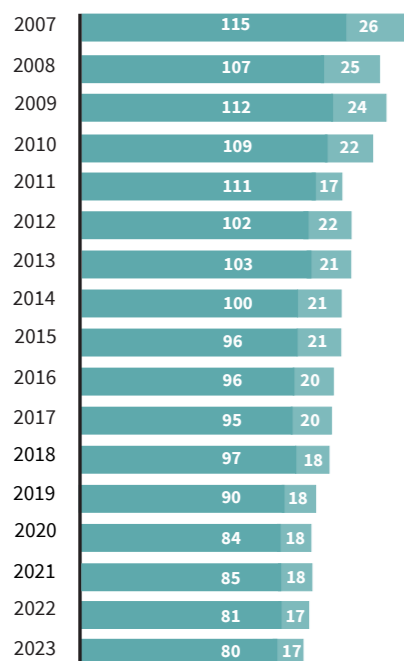
och förnybar el är vi även delägare i Rockneby Vind, Nöbble solpark och Törneby solpark. Våra andelar i anläggningarna genererar totalt 125 kW solkraft och 187 kW vindkraft.

Elen kan köpas av Kalmarhems kunder men även andra intressenter som då kan förse sitt hem med en helt förnybar och klimatneutral el. 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.

Detta mål uppnåddes föregående år, men trots att vi nådde målet åtta år tidigare än beräknat betyder det

**ENERGIANVÄNDNING, KWH/KVM A-temp**

■ FJÄRRVÄRME ■ EL



Törneby solpark. FOTO: Kalmar Energi.

MÅTT	2023	2022	2021
Energianvändning	98 k Wh/ m2 A-temp	98 kWh/ m2 A-temp	105 kWh/ m2 A-temp
Antal solcellsanläggningar	18 st	17 st	15 st
Egenproducerad energi	421 379 kWh	408 036 kWh	287 915 kWh
Energi från delägda sol- och vindparker	675 318kWh	676 997 kWh	686 235 kWh

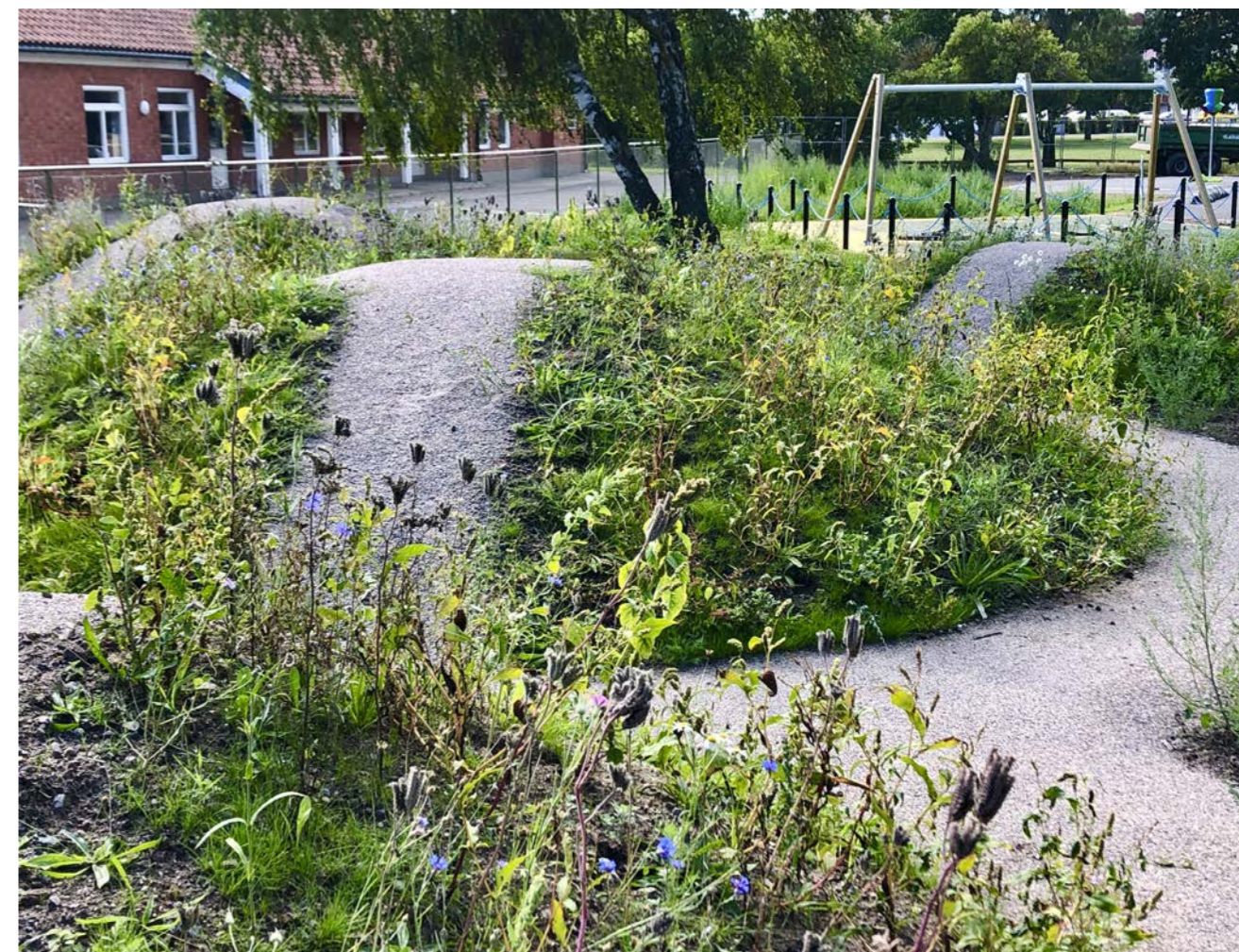
givetvis inte att vi har slutat att fokusera på energieffektivisering. Under året har vi fortsatt att energieffektivisera med ett flertal olika åtgärder och samtidigt har en utredning påbörjats för att ta fram ett nytt långsiktigt mål. Vi har redan gjort de flesta enkla åtgärderna för att minska energianvändningen och behöver nu börja tänka nytt för att hitta nya smarta lösningar och idéer som kan ge en större effekt på klimatpåverkan.

**UTSLÄPPSPOST FEM - NYPRODUKTION AV BOSTÄDER**

Att bygga nytt genererar stora utsläpp av växthusgaser och vår fem-

te 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 på grund av betong och stål som är de material som orsakar störst utsläpp.

Inom nyproduktion arbetar vi med att ta fram en strategi för hur vi i framtiden ska utforma våra nyproduktioner för att få så låg klimatpåverkan som möjligt, men då nyproduktionsprojekten är pausade prioriteras inte denna strategi utan fokus ligger istället på våra andra utsläppsposter men tanken är att strategin ska vara klar när det är dags att projektera för nästkommande nybyggnationsprojekt.



**Biologisk mångfald**

**HUVUDOMRÅDE 2**

Biologisk mångfald är ett samlingsbegrepp för den variation som finns mellan samt inom arter och livsmiljöer.

Enkelt beskrivet kan det förklaras som ett mått på hur många olika levande organismer det finns och innefattar allt i naturen. Det inkluderar variationen av gener, arter och livsmiljöer och spelar en avgörande roll för naturens grundläggande funktioner som exempelvis pollinering och rening av luft och vatten. Av den anledningen är det en självklarhet att biologisk mångfald finns med som en del i vårt underhåll och i våra ombyggnationer.

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 ekosys-

temtjänster. Att arbeta med dessa frågor är något som är ganska nytt för Kalmarhem och en utmaning är att väga samman möjligheter, behov, trivsel, skötsel, ekonomi och önskemål från kund i våra olika projekt.

Ett antal utemiljöprojekt har under året pågått i Bergkristallen 2, Lunden 1, Sarven 1 och Tumlaren 1, Smältardrängen 1 och Koljan 1, 3, 16 där det bland annat har planterats ängsgräs med inslag av blommor och växter som främjar den biologiska mångfalden. Några kvarter har fått odlingslådor för att de boende själva skall kunna ha viss självförsörjning av ätbara växter. I kvarteret Visiret har en

stor del av parkeringen gjorts om till en grönskande yta där ängsgräs och blommor planterats för att främja insekters möjligheter till pollinering. Utöver att växtligheten kommer att bidra till rening av luft och vatten ser det trevligare ut.

Framöver kommer vi fortsätta 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 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.



## GOD EKONOMISK HÅLLNING

Kommunallagen slår fast att kommuner och kommunkoncerner ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet, oavsett driftform. Det gäller på såväl kort som lång sikt. En bärande tanke är generationsperspektivet, som innebär att varje generation själv ska bära kostnaden för den välfärd som den konsumerar och inte överlåta till kommande generationer att betala för något som en tidigare generation har förbrukat.

Begreppet god ekonomisk hushållning har både ett finansiellt perspektiv och ett verksamhetsperspektiv. Båda behöver vara på en godtagbar nivå för att god ekonomisk hushållning ska anses uppnådd. Ett starkt ekonomiskt resultat på bekostnad av en verksamhet med stora brister är inte god ekonomisk hushållning,

lika lite som en verksamhet av högsta kvalitet till priset av negativa resultat och en svag ekonomisk ställning.

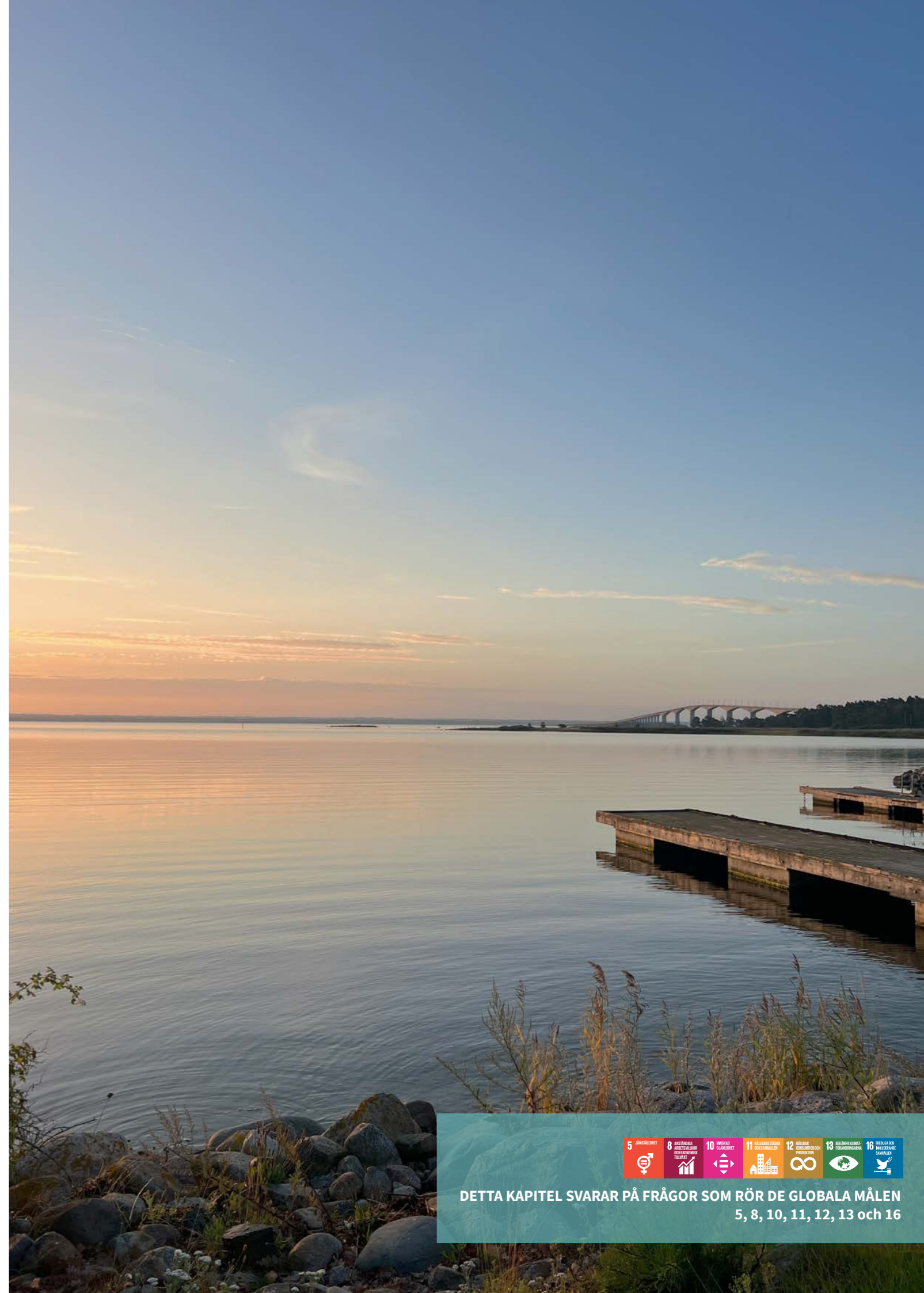
## ATTRAKTIVA BOSTÄDER

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.

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. Hela bolagets upplåning sker hos Kommuninvest. En finansiell risk är en eventuell ränteuppgång 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)

	2023	2022	2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>				
Hysesintäkter	1 302	1 237	1 181	1 158
Övriga intäkter	57	58	26	29
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>1 359</b>	<b>1 295</b>	<b>1 208</b>	<b>1 187</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>				
Fastighetsskötsel	- 120	- 106	- 106	- 88
Reparationer	- 64	- 72	- 86	- 84
Taxebundna kostnader	- 242	- 227	- 233	- 212
Fastighetsanknuten administration	- 116	- 99	- 84	- 79
Övriga driftkostnader	- 28	- 47	- 26	- 28
Underhållskostnader	- 231	- 270	- 250	- 253
Fastighetsskatt	- 27	- 30	- 28	- 26
Avskrivningar och nedskrivningar	- 229	- 215	- 183	- 203
<b>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>- 1 056</b>	<b>- 1 065</b>	<b>- 995</b>	<b>- 973</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>302</b>	<b>230</b>	<b>213</b>	<b>214</b>
Administrationskostnader	- 41	- 34	- 31	- 30
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>262</b>	<b>196</b>	<b>182</b>	<b>184</b>
Finansiella poster	- 95	- 70	- 54	- 66
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>166</b>	<b>126</b>	<b>127</b>	<b>118</b>
Bokslutsdispositioner	0	38	- 9	69
Skatt på årets resultat	- 34	- 35	- 24	- 39
<b>ÅRETS RESULTAT, KR/KVM</b>	<b>132</b>	<b>129</b>	<b>94</b>	<b>148</b>

## Resultat- och balansräkning

<b>RESULTATRÄKNING (TKR)</b>	2023	2022	2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>				
Hysesintäkter	438 049	408 370	383 268	369 059
Övriga intäkter	19 244	19 123	8 594	9 358
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>457 293</b>	<b>427 493</b>	<b>391 862</b>	<b>378 417</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>				
Driftkostnader	- 191 542	- 181 506	- 173 327	- 156 452
Underhållskostnader	- 77 622	- 89 196	- 81 154	- 80 624
Fastighetsskatt	- 9 236	- 10 057	- 9 056	- 8 350
Avskrivningar och nedskrivningar	- 77 132	- 70 876	- 59 333	- 64 676
<b>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>- 355 532</b>	<b>- 351 632</b>	<b>- 322 870</b>	<b>- 310 102</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>101 761</b>	<b>75 861</b>	<b>68 992</b>	<b>68 315</b>
Administrationskostnader	- 13 640	- 11 156	- 10 026	- 9 540
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>88 121</b>	<b>64 705</b>	<b>58 966</b>	<b>58 775</b>
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0	0	50	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 015	1 339	244	261
Räntekostnader och liknande resultatposter	- 33 137	- 23 140	- 17 617	- 21 392
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>55 999</b>	<b>42 904</b>	<b>41 643</b>	<b>37 644</b>
Bokslutsdispositioner	0	12 500	- 3 000	22 027
Skatt på årets resultat	- 11 607	- 11 438	- 7 864	- 12 476
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>44 392</b>	<b>43 966</b>	<b>30 780</b>	<b>47 195</b>

<b>BALANSRÄKNING (TKR)</b>	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Materiella anläggningstillgångar	2 839 464	2 788 932	2 722 146	2 607 776
Finansiella anläggningstillgångar	1 704	2 226	2 313	1 384
Omsättningstillgångar	34 563	182 234	54 742	60 898
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 875 731</b>	<b>2 973 392</b>	<b>2 779 201</b>	<b>2 670 058</b>
Eget kapital	701 949	657 803	613 953	583 273
Obeskattade reserver	0	0	12 500	9 500
Avsättningar	50 497	37 751	25 073	18 001
Långfristiga skulder	2 008 513	2 008 513	2 008 513	1 894 513
Kortfristiga skulder	114 772	269 325	119 162	164 770
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 875 731</b>	<b>2 973 392</b>	<b>2 779 201</b>	<b>2 670 058</b>



# Nyckeltal

	2023	2022	2021	2020
<b>LÖNSAMHET</b>				
Vinstmarginal, %	12	10	11	10
Avkastning på totalt kapital, %	3	2	2	2
Direktavkastning på fastigheter, %	6	5	5	5
<b>FINANSIERING</b>				
Nettoskuldsättning, kr/kvm	5 967	6 084	6 191	5 943
Skuldsättningsgrad, ggr	3	4	3	4
Belåningsgrad, %	71	78	75	75
Räntetäckningsgrad, ggr	5	7	7	6
Soliditet, %	24	22	22	22
<b>FÖRVALTNING</b>				
Uthyrningsgrad, %	99	100	100	99
Omflyttning ordinarie bostäder, %	19	20	13	17
Omflyttning studentbostäder, %	63	59	59	60
Energi, kWh/kvm A-temp	98	98	105	104
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/kvm	596	580	562	517
Driftkostnader inkl. underhåll, kr/kvm inkl. adm	827	850	812	770
Driftnetto inkl. underhåll, kr/kvm inkl. adm	531	444	396	417
<b>FASTIGHETER</b>				
	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Antal bostäder	5 247	5 322	5 249	5 253
Antal lokaler	554	555	496	545
Yta bostäder, kvm	300 851	300 294	295 138	295 139
Yta lokaler, kvm	36 568	35 505	29 335	29 204
Yta totalt, kvm	337 419	335 799	324 473	324 343
Yta medel, kvm	336 609	330 136	324 408	318 786
Taxeringsvärde, tkr	4 668 697	4 703 739	3 738 457	3 640 006
Bokf. värde byggnader och mark, tkr	2 754 453	2 674 701	2 361 775	2 381 628
Bokf. värde byggnader och mark, kr/kvm	8 163	7 965	7 279	7 343
Investeringar, mkr	131	148	178	307

# Nyckeltalsdefinitioner

## VINSTMARGINAL

Resultat efter finansnetto i procent av intäkterna.

## AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

## DIREKTAVKASTNING PÅ FASTIGHETER

Driftnetto i procent av bokförda värden för byggnader och mark.

## NETTOSKULDSÄTTNING

Räntebärande skulder (inkl. koncernkredit) minus räntebärande tillgångar.

## SKULDSÄTTNINGSGRAD

Avsättningar och skulder inkl. uppskjuten skatteskuld dividerat med justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

## BELÅNINGSGRAD

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

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Rörelseresultat plus avskrivning och finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.

## SOLIDITET

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

## DRIFTSKOSTNADER

Fastighetsskötsel, reparationer, taxebundna kostnader, fastighetsanknuten administration, tomträttsavgälder, fastighets-skatt och övriga driftkostnader.

## DRIFTNETTO

Bruttoresultat före avskrivningar och finansiella poster.



# Förvaltningsberättelse

## INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Kalmarhem är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Kalmar kommun. Bolaget har som affärsidé att hyra ut, förvalta och utveckla bostäder och lokaler i Kalmar i strävan mot en hållbar stadsutveckling. Med ca 5 250 bostäder och 37 000 kvm lokalyta i olika områden är Kalmarhem den största hyresvärden i Kalmar.

Kalmarhems 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. Bolaget ska erbjuda invånare i Kalmar likvärdiga möjligheter att, oavsett 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 att möta bostadsmarknadens olika behov och utvecklingen av fastighetsbeståndet. Vi 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.

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.

## SÄTE

Bolaget har sitt säte i Kalmar.

## RESULTAT, STÄLLNING OCH ANALYS

Kalmarhem redovisar ett resultat efter finansnetto på 56,0 mnkr (42,9 mnkr) och ett resultat efter dispositioner och skatt på 44,4 mnkr (44,0 mnkr). Kalmarhems ekonomiska resultat beror till stor del på erhållet elstöd med 8,6 mnkr, relativt låga räntekostnader då samtliga lån har haft bunden ränta större delen av året, men även ett gynnsamt år ur vädersynpunkt när det gäller lägre kostnader för el och uppvärmning. Kalmarhem har under året främst haft bundna elhandelsavtal, vilket har förhindrat alltför ökade elkostnader. De finansiella kostnaderna uppgår till 33,1 mnkr (23,1 mnkr). Kostnader för underhåll uppgår till 77,6 mnkr (89,2 mnkr) och innefattar byte av passersystem, mindre 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 337 419 kvm (335 799 kvm), varav lokalyta 36 568 kvm. I lokalyta ingår kommersiella lokaler och förråd. Antalet bostäder uppgår till 5 247 (5 322). Av bostäderna var 984 (1 088) studentbostäder. Hyresintäkterna, netto för året uppgår till 438,0 mnkr (408,4 mnkr). Hyresbortfallet uppgår till 5,9 mnkr (2,7 mnkr) vilket motsvarar 1,3 procent (0,7 procent) av hyresintäkterna.

## FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

Fastigheternas marknadsvärde varierar över tid 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 2 754 mnkr (2 675 mnkr).

## INVESTERINGAR

Investering i byggnader, mark och pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar uppgår till 129,4 mnkr (143,0 mnkr), vilket i huvudsak avser renovering och ombyggnationer på Tegelslagaren, Korsnäbben, Vecklaren och Lunden. Investeringar i maskiner och inventarier uppgår till 1,6 mnkr (4,7 mnkr) och främst avser fordon samt laddplatser för fordon.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Hyresförhandlingarna inför året resulterade i en ettårig uppgörelse med en hyresökning på 4,5 procent.

Efterfrågan på Kalmarhems bostäder har varit god med fortsatt hög uthyrningsgrad på 99,2 procent (99,7). Den minskning som har skett beror på en något lägre efterfrågan på studentbostäder med delade utrymmen. Trenden med nedåtgående söktryck på studentbostäder har funnits ett par år och för att möta den minskade efterfrågan har åtgärder gjorts genom att fastigheterna Vecklaren och delar av fastigheten Korsnäbben har byggts om från studentbostäder till bostäder för alla. Ombyggnationen har pågått under två års tid och från och med augusti 2023 har samtliga ombyggda bostäder varit uthyrda. Den ökade räntenivån har påverkat bolagets räntekostnader genom att de ombindningar som har genomförts under våren har skett till betydligt högre nivåer. Eftersom Kalmarhem har arbetat aktivt med att sprida låneförfall har kostnadsökningen begränsats för året. Även elhandelsavtalen har till stor del varit bundna.

## FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	457 293	427 493	391 862	378 417	352 396
Resultat efter finansiella poster	55 999	42 904	41 643	37 644	33 152
Antal anställda vid årets utgång	82	74	70	70	68
Balansomslutning	2 875 730	2 973 392	2 779 201	2 670 058	2 409 307
Soliditet, %	24,4	22,1	22,4	22,1	23,3
Skuldsättningsgrad, ggr	3	4	3	4	3
Avkastning på totalt kapital, %	3,1	2,2	2,1	2,2	2,3

För definitioner av nyckeltal, se redovisnings- och värderingsprinciper.



## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Den 6 februari blev Kalmar kommunkoncern utsatta för ett IT-angrepp som påverkade delar av kommunkoncernens IT-miljö. Ekonomisystem, lönesystem och e-tjänster är exempel på system som drabbades av störningar. Kommunkoncernen gick upp i krisstab och ett omfattande analysarbete startade och genomfördes. I slutet av februari pågår fortsatt återställningsarbete efter IT-angreppet och verksamheter som är påverkade fortsätter att arbeta och leverera den kommunala servicen på ett anpassat sätt.

## 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-, räntekostnader. Räntekänsligheten kommer öka kommande år i takt med lån som ska omsättas, vilket kommer innebära ökade räntekostnader. Bolaget planerar inte någon nyupplåning eller amortering under 2024.

Tidigare år har brister identifierats gällande konstruktionen avseende hus sju på fastigheten Kalmarsund (Läppstiftet). Av den anledningen försågs byggnaden med ett yttre skal som skydd. Kostnader för underhåll och avskrivningar finns med i 2018 - 2023 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 löpande. 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 koncernkrediten uppgår tillfälligt vid årsskiftet till 75 mnkr, detta eftersom Kalmarhem inte hade behov av hela krediten och därmed har 25 mnkr omfördelats inom kommunkoncernen. Amortering har skett med 150,0 mnkr (0,0 mnkr). Vid årsskiftet uppgick skuldportföljen till 2 008,5 mnkr (2 158,5 mnkr), varav lån med fast ränta uppgick till 2 008,5 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 24,4 procent (22,1). Soliditeten för motsvarande företag som är medlemmar i Sveriges Allmännyttan var 33,9 procent år 2022.

### RÄNTERISK

Ränterisken mäts i form av genomsnittlig återstående räntebindningstid. En längre räntebindningstid minskar den negativa resultateffekten vid en ränteuppgång. För att säkerställa kapitalförsörjningen har långa kreditavtal med bolagets långivare oftast eftersträvat. Skuldportföljens genomsnittliga räntebindningstid ska enligt kommunkoncernens finanspolicy vara 3 år + 0,5 /- 1,0 år. För att uppnå den räntebindning som krävs av finanspolicyn har räntebindning genomförts via lån med fast ränta. Den genomsnittliga räntebindningstiden för skuldportföljen var vid årsskiftet 3,2 år (3,0 år). Av skuldportföljen har 16 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	315	16 %
1-2 år	350	17 %
2-3 år	350	17 %
3-4 år	214	11 %
4-5 år	280	14 %
5-6 år	500	25 %
<b>TOTALT</b>	<b>2 009</b>	<b>100 %</b>

### KREDITRISKER

Kreditrisker 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 16 procent av skuldportföljen förfall inom ett år och den volymvägda genomsnittliga kapitalbindningstiden för hela skuldportföljen var 3,2 år (3,0 år).

## FÖRFALLOPROFIL FÖR SKULDPORTFÖLJENS KAPITALBINDNING

ÅR	SUMMA MKR	ANDEL
0-1 år	315	16 %
1-2 år	350	17 %
2-3 år	350	17 %
3-4 år	214	11 %
4-5 år	280	14 %
5-6 år	500	25 %
<b>TOTALT</b>	<b>2 009</b>	<b>100 %</b>

Den genomsnittliga räntan under året exklusive kommunal borgensavgift var 1,0 procent (0,6). Om hänsyn även tas till kommunal borgensavgift uppgick den genomsnittliga räntan till 1,5 procent (1,1),

## 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 3,8 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 två huvudområden inom den ekologiska hållbarheten, klimatpåverkan samt biologisk mångfald och ekosystemtjänster, där Kalmarhem har goda möjligheter att påverka och göra skillnad.

För att lyckas arbetet med att minska klimatpåverkan och fokusera på rätt saker måste man veta hur stora utsläpp Kalmarhem 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. Med klimatberäkningarna som underlag har ett angreppssätt formulerats om att bolaget 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 de uppsatta klimatmålen.

Kalmarhem har fortsatt det systematiska arbetet med energieffektivisering för att tillsammans med kunderna minska belastningen på miljön och det bland annat genom fortsatt installation av modern styr- och reglerteknik i flera fastigheter. Sedan tidigare äger bolaget ett flertal solcellsanläggningar och ytterligare en har tillförts under året. Kalmarhem är även delägare i ett vindkraftverk i Rockneby och i två solcellsparker.

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. Målet att minska energianvändningen med 30 procent uppnådde Kalmarhem redan 2022 men verksamheten fortsätter att jobba med energieffektivisering och har påbörjat arbetet med att ta fram ett nytt långsiktigt mål. En separat hållbarhetsrapport har upprättats enligt årsredovisningslagen och finns publicerad på [kalmarhem.se](http://kalmarhem.se).

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (TKR)

	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT	TOTALT
Belopp vid årets ingång	10 000	257 671	346 166	43 966	<b>657 803</b>
Disposition enligt årsstämma:			43 966	- 43 966	<b>0</b>
Utdelning			- 246		<b>- 246</b>
Årets resultat				44 392	<b>44 392</b>
<b>BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>10 000</b>	<b>257 671</b>	<b>389 886</b>	<b>44 392</b>	<b>701 949</b>

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

## Personal

Antalet tillsvidareanställd personal var under året 73 (65) personer. Av dessa var 27 (23) kvinnor och 46 (42) män och medelåldern 43 (43) år. Medelantalet årsanställda var 82 (74) personer, varav 32 (28) kvinnor och 50 (46) 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	389 885 319
årets vinst	44 391 988
	<b>434 277 307</b>
disponeras så att till aktieägarna utdelas	600 000
i ny räkning överföres	433 677 307
	<b>434 277 307</b>

## STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA VINSTUTDELNINGEN

Den föreslagna utdelningen har en marginell påverkan på bolagets soliditet till 24,4 procent. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

I nuvarande lagstiftning gällande allmännyttiga bostadsbolag finns begränsningar för hur mycket utdelning bolaget får lämna till ägaren. Huvudregeln är att 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. Utöver detta får även utdelning ske till åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning.



# Resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2, 3, 4	457 293	427 493
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>			
Fastighetsskötsel inkl. avskrivningar	5, 6	- 40 232	- 34 976
Reparationer		- 21 457	- 23 632
Taxebundna kostnader	7	- 81 355	- 74 849
Fastighetsanknuten administration inkl. avskrivningar	5, 6	- 38 971	- 32 538
Tomträttsavgälder		- 106	- 92
Övriga driftkostnader		- 9 423	- 15 417
Underhållskostnader	8	- 77 622	- 89 196
Fastighetsskatt	9	- 9 236	- 10 057
Avskrivningar och nedskrivningar	5	- 77 132	- 70 876
<b>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</b>		<b>- 355 532</b>	<b>- 351 632</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>101 761</b>	<b>75 861</b>
Administrationskostnader	6, 10, 11	- 13 640	- 11 156
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	12	<b>88 121</b>	<b>64 705</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	1 015	1 339
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	- 33 138	- 23 141
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>55 999</b>	<b>42 903</b>
Bokslutsdispositioner	15	0	12 500
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>55 999</b>	<b>55 404</b>
Skatt på årets resultat	16, 17	- 11 607	- 11 438
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>44 392</b>	<b>43 966</b>



# Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT 1	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	18, 19	2 754 453	2 674 701
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20	5 076	5 313
Inventarier, verktyg och installationer	21	7 100	9 028
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	22	72 835	99 890
		<b>2 839 464</b>	<b>2 788 932</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	100	100
Andra långfristiga fordringar	24	1 604	2 126
		<b>1 704</b>	<b>2 226</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 841 168</b>	<b>2 791 158</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		760	773
Fordringar hos koncernföretag	25	24 685	172 590
Aktuella skattefordringar		2 205	2 025
Övriga fordringar	26	3 601	3 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	3 311	3 033
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>34 563</b>	<b>182 234</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 875 731</b>	<b>2 973 392</b>

# Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT 1	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		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		389 885	346 166
Årets resultat		44 392	43 966
		<b>434 277</b>	<b>390 131</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>701 949</b>	<b>657 803</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Uppskjuten skatteskuld	16, 17	43 047	31 501
Övriga avsättningar	30	7 450	6 250
<b>SUMMA AVSÄTTNINGAR</b>		<b>50 497</b>	<b>37 751</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	31	2 008 513	2 008 513
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	31	0	150 000
Leverantörsskulder		48 255	46 278
Skulder till koncernföretag	32	1 797	1 394
Övriga skulder		3 019	1 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	61 701	70 005
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>114 772</b>	<b>269 325</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 875 731</b>	<b>2 973 392</b>



# Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		55 999	42 904
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	34	81 295	74 726
Betald skatt		- 242	- 914
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>		<b>137 052</b>	<b>116 715</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET</b>			
Förändring av kundfordringar		12	- 57
Förändring av kortfristiga fordringar		- 92	45 762
Förändring av leverantörsskulder		1 977	8 561
Förändring av kortfristiga skulder		- 6 530	9 670
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		<b>132 419</b>	<b>180 652</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		- 130 626	- 147 721
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	7 658
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		- 1 071	- 767
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		1 593	855
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>- 130 105</b>	<b>- 139 975</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förändring kort- och långfristiga låneskulder		- 150 000	- 18 069
Upptagna lån		0	150 000
Utbetald utdelning		- 246	- 116
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>- 150 246</b>	<b>131 815</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>- 147 931</b>	<b>172 492</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>			
Likvida medel vid årets början		172 492	0
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>		<b>24 561</b>	<b>172 492</b>

# Noter (Tkr)

## Not 1 REDOVISNING OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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, uttrangeras 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, uttrangeras 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 överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

### Låneskulder och leverantörsskulder

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

### Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

### LEASINGAVTAL

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl 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 procent. Bolaget beräknar därmed uppskjutna skatteskulder, hänförliga till temporära skillnader i anläggningstillgångar, till en skattesats på 20,6 procent Uppskjuten skatt i periodiseringsfond beräknas, baserat på särskilda regler för framtida återföring till 22 procent för de periodiseringsfonder som hänför sig till avsättningar gjorda till och med räkenskapsåret 2018. För avsättningar till periodiseringsfond gjorda 2019 - 2020 gäller skattesatsen 21,4 procent vid återföring. Från och med 2021 kommer skattesatsen 20,6 procent användas vid återföring av periodiseringsfonder avsatta 2021 eller senare. I juridisk person särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver, på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning.

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

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

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### 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 AKAP-KR och 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 avser 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.

#### SKULDSÄTTNINGSGRAD, GGR

Avsättningar och skulder inklusive uppskjuten skatteskuld dividerat med justerat eget kapital (ggr) (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

#### AVKÄSTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

## NOT 2 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING

	2023	2022
<b>HYRESINTÄKTER</b>		
Bostäder	390 652	367 366
Lokaler	42 542	35 213
Garage	3 659	3 328
P-platser	7 118	5 184
	<b>443 970</b>	<b>411 091</b>
<b>HYRESBORTFALL</b>		
Bostäder	- 3 297	- 1 848
Lokaler	- 971	- 450
Garage	- 392	- 171
P-platser	- 1 262	- 252
	<b>- 5 922</b>	<b>- 2 721</b>
<b>NETTOINTÄKTER</b>		
Bostäder	387 355	365 518
Lokaler	41 571	34 763
Garage	3 267	3 157
P-platser	5 856	4 931
	<b>438 049</b>	<b>408 370</b>

## NOT 3 ÖVRIGA INTÄKTER

	2023	2022
Återvunna kundförluster	131	169
Rörelsens sidointäkter	1 671	3 207
Ersättning från hyresgäster	7 324	15 464
Försäkringsersättning	1 393	97
Reavinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	90	186
Erhållet statligt elstöd	8 636	0
	<b>19 245</b>	<b>19 123</b>



#### NOT 4 LEASING, LEASINGGIVAREN

Årets leasingintäkter som avser hyresavtal för lokaler uppgår till 38 515 tkr (35 173 tkr). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	43 900	38 564
Senare än ett år men inom fem år	125 699	118 445
Senare än fem år	206 056	225 379
	<b>375 655</b>	<b>382 388</b>

#### NOT 5 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

	2023	2022
Avskrivningar fastigheter	67 759	62 314
Utrangering av restvärde på utbytta komponenter	2 373	8 563
Nedskrivning pågående nyanläggningar	7 000	0
Fastighetsanknuten administration	476	600
Fastighetsskötsel	2 487	1 800
	<b>80 095</b>	<b>73 276</b>

#### NOT 6 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
<b>MEDELANTALET ANSTÄLLDA</b>		
Kvinnor	32	28
Män	50	46
	<b>82</b>	<b>74</b>

#### LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

Styrelse	412	385
Verkställande direktör	1 203	1 120
Övriga anställda	37 374	32 594
	<b>38 988</b>	<b>34 098</b>

#### SOCIALA KOSTNADER

Pensionskostnader för verkställande direktör	353	331
Pensionskostnader för övriga anställda	6 621	4 069
Värdeförändring/uttag ur överskottsfond	- 37	- 84
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	13 438	11 197
	<b>20 375</b>	<b>15 513</b>

#### TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA KOSTNADER OCH PENSIONS KOSTNADER

	<b>59 363</b>	<b>49 612</b>
--	---------------	---------------

#### KÖNSFÖRDELNING BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2023	2022
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %

#### Avtal om avgångsvederlag

Kalmarhem har inga avtal gällande avgångsvederlag.

#### NOT 7 TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	18 122	15 923
Vatten	18 764	15 921
Renhållning	12 193	10 834
Värme	32 277	32 170
	<b>81 355</b>	<b>74 849</b>

#### NOT 8 UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2023	2022
Kundpåkallat och omflyttningsunderhåll av lägenheter	19 241	22 209
Planerat fastighetsunderhåll	58 381	66 987
	<b>77 622</b>	<b>89 196</b>

#### NOT 9 FASTIGHETSSKATT

	2023	2022
Fastighetsskatt	9 236	10 057
	<b>9 236</b>	<b>10 057</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.

	2023	2022
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	174	0
Övriga tjänster	271	0
	<b>445</b>	<b>0</b>

#### Deloitte AB

Revisionsuppdrag	60	159
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	9
Skatterådgivning	22	31
	<b>82</b>	<b>199</b>

#### NOT 11 LEASINGAVTAL, LEASINGTAGAREN

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal uppgår till 1 198 tkr (751 tkr). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	1 375	767
Senare än ett år men inom fem år	2 415	1 578
Senare än fem år	27	0
	<b>3 817</b>	<b>2 345</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.

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	7,85 %	6,50 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,03 %	0,61 %

#### NOT 13 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Utdelning på insatskapital HBV	2	2
Ränteintäkter hyresfordringar	232	222
Övriga ränteintäkter	782	1 115
	<b>1 015</b>	<b>1 339</b>

#### NOT 14 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	20 320	13 105
Kommunal borgen	10 498	10 009
Övriga räntekostnader	2 320	27
	<b>33 138</b>	<b>23 141</b>

#### NOT 15 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2023	2022
Återföring överavskrivning	0	3 000
Återföring från periodiseringsfond	0	9 500
	<b>0</b>	<b>12 500</b>

#### NOT 16 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	- 7	- 228
Justering avseende tidigare år	- 54	18
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	- 11 546	- 11 228
<b>TOTALT REDOVISAD SKATT</b>	<b>- 11 607</b>	<b>- 11 438</b>

#### AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

	2023		2022	
	PROCENT	BELOPP	PROCENT	BELOPP
Redovisat resultat före skatt		55 999		55 404
Skatt enl. aktuell skattesats	20,60	- 11 536	20,60	- 11 413
Ej avdragsgilla kostnader		- 89		- 51
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skattereduktion på förnybar el		18		36
Skatteeffekt ränta periodiseringsfond		0		- 10
<b>REDOVISAD EFFEKTIV SKATT</b>	<b>20,73</b>	<b>- 11 607</b>	<b>20,64</b>	<b>- 11 438</b>



**NOT 17 UPPSKJUTEN SKATT PÅ TEMPORÄRA SKILLNADER**

2023			
TEMPORÄRA SKILLNADER	UPPSKJUTEN SKATTE-FORDRAN	UPPSKJUTEN SKATTESKULD	NETTO
Andra outnyttjade skatteavdrag	1 667		1 667
Skattepliktiga temporära skillnader avser avskrivning på byggnader		- 44 714	- 44 714
	<b>1 667</b>	<b>- 44 714</b>	<b>- 43 047</b>
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>
FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT			
	BELOPP VID ÅRETS INGÅNG	REDOVISAS I RESULTATR.	BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG
Andra outnyttjade skatteavdrag	1 419	247	1 667
Skattepliktiga temporära skillnader avser avskrivning på byggnader	- 32 921	- 11 793	- 44 714
	<b>- 31 502</b>	<b>- 11 546</b>	<b>- 43 047</b>

**NOT 18 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Fastigheternas marknadsvärde varierar över tid 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).

	2023-12-31	2022-12-31
Fastigheternas marknadsvärde	4 250 000	4 150 000
	<b>4 250 000</b>	<b>4 150 000</b>

**NOT 19 BYGGNADER OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 702 300	3 338 562
Försäljningar/utrangeringar	- 7 676	- 19 584
Omklassificeringar	149 086	389 594
Erhållna statliga stöd	0	- 6 272
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>3 843 710</b>	<b>3 702 300</b>
Ingående avskrivningar	- 961 050	- 910 238
Försäljningar/utrangeringar	5 303	11 022
Årets avskrivningar	- 66 961	- 61 833
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>- 1 022 708</b>	<b>- 961 050</b>
Ingående nedskrivningar	- 66 549	- 66 549
Återförda nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR</b>	<b>- 66 549</b>	<b>- 66 549</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>2 754 453</b>	<b>2 674 701</b>
Akkumulerade erhållna statliga stöd	211 148	211 148
Taxeringsvärden byggnader	3 415 936	3 449 828
Taxeringsvärden mark	1 252 761	1 253 911
	<b>4 668 697</b>	<b>4 703 739</b>
Bokfört värde byggnader	2 440 843	2 361 092
Bokfört värde mark	313 610	313 610
	<b>2 754 453</b>	<b>2 674 701</b>

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

**NOT 20 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 629	15 313
Inköp	0	0
Omklassificeringar från pågående	719	1 316
Försäljningar/utrangeringar	- 477	0
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>16 871</b>	<b>16 629</b>
Ingående avskrivningar	- 11 316	- 10 676
Försäljningar/utrangeringar	477	0
Årets avskrivningar	- 956	- 639
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>- 11 795</b>	<b>- 11 316</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>5 076</b>	<b>5 313</b>

**NOT 21 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 823	20 021
Inköp	876	3 376
Försäljningar	- 1 181	- 1 574
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>21 517</b>	<b>21 823</b>
Ingående avskrivningar	- 12 795	- 12 128
Försäljningar	1 181	1 574
Årets avskrivningar	- 2 804	- 2 241
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>- 14 418</b>	<b>- 12 795</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>7 100</b>	<b>9 028</b>

**NOT 22 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	99 890	347 842
Under året nedlagda kostnader	130 075	151 221
Genomförda omfördelningar till färdigställd fastighet	- 149 086	- 389 594
Genomförda omfördelningar till maskiner och inventarier	- 719	- 1 316
Omfört till utvecklingskostnader	- 325	- 604
Försäljning av projekt	0	- 7 658
Nedskrivning i projekt	- 7 000	0
	<b>72 835</b>	<b>99 890</b>

**NOT 23 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2023-12-31	2022-12-31
Husbyggnadsvaror Förening		40
Sveriges Allmännyttta AB		30
Nöbble Solpark Drift Ek. För.		10
Rockneby Vind AB		10
Törneby Solpark Drift Ek. För.		10
	<b>100</b>	
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	100	100
Försäljningar	0	0
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**NOT 24 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 126	2 213
Tillkommande fordringar	1 071	767
Avgående fordringar	- 1 593	- 855
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>1 604</b>	<b>2 126</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>1 604</b>	<b>2 126</b>

**NOT 25 FORDRINGAR KONCERNFÖRETAG**

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	24 561	172 492
Övriga fordringar koncernföretag	125	98
	<b>24 685</b>	<b>172 590</b>

**NOT 26 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 045	1 602
Övriga kortfristiga fordringar	1 556	2 212
	<b>3 601</b>	<b>3 814</b>

**NOT 27 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	494	432
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 817	2 602
	<b>3 311</b>	<b>3 033</b>



**NOT 28 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE**

NAMN	ANTAL AKTIER	KVOTVÄRDE
Antal A- aktier	100	100

**NOT 29 DISPOSITION AV VINST****FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION 2023-12-31**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	389 885
årets vinst	44 392
	<b>434 277</b>
disponeras så att till aktieägarna utdelas i ny räkning överföres	600
	433 677
	<b>434 277</b>

**NOT 30 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Återställningsutgift avseende mark och byggnader	7 450	6 250
	<b>7 450</b>	<b>6 250</b>

**NOT 31 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.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>FÖRFALLER INOM ETT ÅR MEN FÖRVÄNTAS FÖRNYAS</b>		
Kommuninvest	314 513	430 000
	<b>314 513</b>	<b>430 000</b>
<b>FÖRFALLER SENARE ÄN ETT ÅR MEN INOM FEM ÅR EFTER BALANSDAGEN</b>		
Kommuninvest	1 194 000	1 028 513
	<b>1 194 000</b>	<b>1 028 513</b>
<b>FÖRFALLER SENARE ÄN FEM ÅR EFTER BALANSDAGEN</b>		
Kommuninvest	500 000	550 000
	<b>500 000</b>	<b>550 000</b>

**NOT 32 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG**

Checkräkningskredit utgör del av kommunens koncernvalutakonto, och klassificeras som skuld hos koncernföretag.

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	75 000	0
Utnyttjad checkräkningskredit uppgår till	0	0
Övriga skulder koncern	1 797	1 394
	<b>1 797</b>	<b>1 394</b>

Vid årsskiftet hade Kalmarhem tillfälligt ändrad checkräkningskredit till 75 mnkr (0 mnkr). Eftersom Kalmarhem inte hade behov av hela krediten har 25 mnkr (100 mnkr) i stället omfördelats inom kommunkoncernen.

**NOT 33 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	3 205	2 336
Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	3 347	3 105
Upplupna pensionskostnader	1 474	2 316
Förutbetalda hyror	39 042	38 025
Övriga poster	14 633	24 223
	<b>61 701</b>	<b>70 005</b>

**NOT 34 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	70 722	64 714
Nedskrivningar	7 000	0
Förlust vid utrangering	2 373	8 562
Förändring avsättningar	1 200	1 450
	<b>81 295</b>	<b>74 726</b>

# Årsredovisningens undertecknande

Kalmar den 12 mars 2024

**Jeanette Schwartz**  
Ordförande

**Lennart Lindstedt**  
Vice ordförande

**Alexander Nilsson**  
Styrelseledamot

**Wilma Celander**  
Styrelseledamot

**Jens Körge**  
Styrelseledamot

**Mats Eliasson**  
Styrelseledamot

**Lillemor Marcus Jonsson**  
Styrelseledamot

**Per Stephani**  
VD



# Fastighetsförteckning

FASTIGHETER	VÄRDEÅR	ANTAL LGH	ANTAL LOKALER	LGH YTA	LOKAL YTA	TOTAL YTA
Alabastern 1	1977	-	2	-	2 016	2 016
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	13	5 363	206	5 569
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	5	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	972	3 474
Duvan 6	1970/98	34	-	951	-	951
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	8 385	204	8 589
Galjonen 5	1979	18	3	752	51	803
Galjonen 6	1987	23	-	1 714	-	1 714
Gamla Vattentornet	1984	11	1	553	1	554
Gladan 5	1996	39	2	777	29	805
Gläntan 2	1984	5	-	540	-	540
Guldbaggen 4	1979	63	5	3 623	227	3 849
Gullregnet 24	1984	20	1	1 714	327	2 041
Hajen 6	1997	23	-	1 889	-	1 889
Handelsboden 1	1983	23	3	1 515	52	1 567
Havren 1	2002/03/04	156	24	4 027	48	4 075
Hemvärnet 1	2022	-	1	-	5 528	5 528
Häggen 8	1982	100	11	3 815	615	4 430
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	708	2 559
Kalmarsund 1,3	2002	61	7	4 551	19	4 570
Karlslunda-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
Kompassen 11	1992	4	-	333	-	333
Konvaljen 1	1970/92/93/94	320	33	20 910	821	21 732
Korsnäbben 24	1993/94/97	173	3	7 829	109	7 938
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	2020	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	17	4 924	429	5 353
Marmorn 1/Porfyren 1	1971	429	112	30 068	6 342	36 410
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	4 879
Poppeln 1	1993	45	1	971	20	991
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	3 126
Skivlingen 3	1971	48	21	3 172	249	3 421
Smaragden 1	1995	30	1	1 906	4	1 910
Smedby Gärd 1	1990	50	4	3 184	1 590	4 774
Smältardrängen 1	1981	59	2	4 289	53	4 341
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
Tornet 1	2021	-	-	-	-	-
Tumlaren 1	1986	18	3	958	83	1 041
Tumlaren 2	2022	86	-	5 469	-	5 469
Vallmon 16 nya	2017	31	-	1 245	-	1 245
Vallmon 16	1998/2003	72	-	2 074	-	2 074
Vecklaren 11	1970/95/2023	16	-	1 216	-	1 216
Äppelträdet 12	1983	16	2	960	65	1 025
<b>TOTALT</b>		<b>5 247</b>	<b>554</b>	<b>300 851</b>	<b>36 568</b>	<b>337 419</b>



# Styrelse och ledning

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



**Jeanette Schwartz**  
Styrelse  
Ordförande (S)



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



**Alexander Nilsson**  
Styrelse  
Ledamot (S)



**Wilma Celanders**  
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



**Martina Holm**  
Ledningsgrupp  
Ekonomichef



**Maria Kindberg Johansson**  
Ledningsgrupp  
Marknadschef







Kalmarhem