

KALMARHEMS

# Hållbarhetsrapport & årsredovisning

# 2024



Kalmarhem



6

DET HÄR ÄR KALMARHEM

12

HÅLLBARA BOSTÄDER FÖR ALLA

32

ETT GRÖNARE KALMAR

43

ORDNING OCH REDA I EKONOMIN

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                  | 20 |
| Hög kvalitet i välfärden       | 22 |
| Verksamhet och medarbetare     | 28 |
| Ett grönare Kalmar             | 32 |
| Ordning och reda i ekonomin    | 43 |

ÅRSREDOVISNING

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 48 |
| Resultaträkning        | 53 |
| Balansräkning          | 54 |
| Kassaflödesanalys      | 56 |
| Noter                  | 57 |
| Styrelsens underskrift | 65 |
| Fastighetsförteckning  | 66 |
| Styrelse & ledning     | 69 |



# VD har ordet

**HÅLLBAR UTVECKLING FÖR KALMAR**  
I snart 75 år har vi på Kalmarhem varit en del av Kalmarbornas vardag. Vårt uppdrag är tydligt – att erbjuda attraktiva och hållbara bostäder för alla, oavsett livssituation.

Som Kalmars största hyresvärd och en central aktör i stadens utveckling är vi ödmjuka för vår unika möjlighet att bidra till och påverka bostadsmarknaden och näringslivet. Med våra 5 200 bostäder och 95 kommersiella lokaler bidrar vi till en levande stad där människor kan bo, arbeta och driva verksamheter.

**STABILITET OCH FASTIGHETS-UTVECKLING I EN FÖRÄNDERLIG TID**

Som ett allmännyttigt bolag har vi ett tydligt uppdrag enligt vårt ägardirektiv. Vi ska i enlighet med detta uppdrag främja bostadsförsörjningen i Kalmar kommun och säkerställa att alla invånare har tillgång till bra boenden till rimliga kostnader. Vi har ett särskilt ansvar för att erbjuda bostäder till studenter, ungdomar och andra grupper med särskilda behov, och vi arbetar aktivt för att motverka bostadssegregation och hemlöshet

och främja en trygg och attraktiv boendemiljö.

Året som gått har präglats av en utmanande bostadsmarknad med stigande räntor under årets första hälft, vilket påverkat såväl hushållens ekonomi som fastighetsbranschens investeringsvilja. Mot mitten av 2024 såg vi dock en vändning med sjunkande räntor, vilket ger mer positiva framtidsutsikter. Denna utveckling skapar nya möjligheter för oss att långsiktigt planera investeringar i både bostäder och kommersiella lokaler. Våra bostäder fyller en viktig funktion i Kalmar, men även våra kommersiella lokaler spelar en avgörande roll för stadens tillväxt. Genom att erbjuda välskötta, attraktiva och hållbara lokaler bidrar vi till ett starkt näringsliv och en stad där företag och organisationer kan etablera sig och växa.

**EKONOMI I BALANS**

Under det gångna året har vi fortsatt att göra viktiga investeringar i vårt

fastighetsbestånd för att förbättra både skicket, säkerhet och boendemiljö för våra hyresgäster. 110 dörrar har ersatts med nya säkerhetsdörrar, vilket bidrar till ökad trygghet. Vi har även arbetat med att förbättra våra fastigheters exteriör, och hela 22 400 kvm fasad har målats och/eller bytts ut. För att höja standarden på utemiljöerna har 1 800 kvm yta asfalterats om eller stenlagts.



Ekonomiskt sett har vi haft ett något lägre resultat än föregående år. Detta beror bland annat på ökade medel till det planerade underhållet och de investeringar som vi gjort för att säkerställa långsiktig hållbarhet och trivsel för våra hyresgäster. Det är min och vår övertygelse om att dessa investeringar stärker bolaget på lång sikt och medför att våra fastigheter fortsatt förblir attraktiva och funktionella.

**HÅLLBARHET I FOKUS**

Som allmännyttigt bolag har vi ett ansvar att gå före i den gröna omställningen. Under året har vi fortsatt vårt arbete med hållbara energilösningar.



Vår ambition är att fortsatt minska energianvändningen i vårt bestånd samtidigt som vi fortsatt bevakar nya lösningar för en mer hållbar förvaltning framåt.

Men hållbarhet handlar inte bara om miljön. Det handlar också om att långsiktigt skapa trygga och inkluderande boendemiljöer och levande stadsdelar. Våra 95 kommersiella lokaler spelar en viktig roll i detta. Genom att erbjuda attraktiva och välskötta lokaler bidrar vi till ett starkt näringsliv och en dynamisk stad. Vi arbetar också för att minska bostadssegregation och hemlöshet genom att erbjuda bostäder till grupper med särskilda behov. Genom nära samarbeten med Linnéuniversitetet, kommunen och externa aktörer skapar vi förutsättningar för en dynamisk och inkluderande stad där fler får möjligheten till ett tryggt hem och goda livsvillkor.

**BOENDEKVALITET, SERVICE OCH SAMVERKAN**

Våra hyresgäster står alltid i centrum. Vi vet att en bra boendemiljö skapas genom hög service, trygghet och delaktighet. Därför satsar vi på att utveckla vår kunddialog, förbättra vår service och stärka samverkan med boende och företagare. Våra kommersiella hyresgäster är viktiga för stadens attraktivitet, och vi arbetar aktivt för att säkerställa att våra lokaler möter deras behov. Genom trygghetsskapande åtgärder och ökad närvaro i våra bostadsområden och kommersiella fastigheter skapar vi förutsättningar för trivsel och gemenskap.

**FRAMTIDEN - VÅR ROLL I KALMARS BOSTADS- OCH STADSUTVECKLING**

Vi står inför ett spännande år, såväl i ett omvärlds- som lokalt perspektiv, där vi fortsätter att arbeta långsiktigt med fokus på förvaltning och utveck-

ling. När förutsättningar och efterfrågan finns kommer vi att återuppta nybyggnation för att bidra till landsbygdens utveckling. Samtidigt säkerställer vi att vårt nuvarande bestånd, både bostäder och kommersiella lokaler, håller god standard genom löpande underhåll och modernisering framåt på ett hållbart sätt.

Jag vill rikta ett varmt ödmjukt tack till alla kollegor, hyresgäster och samarbetspartners. Tillsammans bygger vi inte bara bostäder och lokaler – vi skapar ett levande, hållbart och attraktivt Kalmar nu och för framtiden.

Johan Frick  
VD, Kalmarhem  
Kalmar, mars 2025



# Det här är Kalmarhem

I över 70 år har vi arbetat med att förvalta, utveckla och erbjuda bostäder till invånarna i Kalmar och till de som vill bli invånare i vår vackra stad. Med cirka 5 200 bostäder, varav omkring 930 är studentbostäder, samt 37 500 kvadratmeter lokaler, är vi Kalmar största hyresvärd. 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 78 medarbetare som genom hög servicenivå skapar trygga och trivsamma boendemiljöer för våra kunder. Vi finns här för invånarna i Kalmar – från det att de söker ny bostad, flyttar in, under boendetiden och när de ibland väljer att flytta ifrån oss.

**UPPDRAG OCH AFFÄRSMODELL**  
Kalmarhems uppdrag och affärsmodell bygger på att erbjuda alla invånare i Kalmar möjlighet att bo

i bostäder av god standard till rimliga kostnader, oavsett bostadsort eller social situation samtidigt som vi strävar efter att minimera vår påverkan på miljön. Genom att hyra ut, äga, förvalta, utveckla och bygga attraktiva bostäder för livets olika skeden bidrar vi till en hållbar stadsutveckling i Kalmar.

Med fokus på det lokala vill vi vara bäst på att göra världen lite bättre. Vi är därför även värddar för solparker som ger världen förnybar el och investerar i solfångare som producerar varmvatten till våra fastigheter. Vi stöttar även företag som etablerar sig i Kalmar och bidrar till deras möjligheter att utvecklas och växa här.

I samarbete med Linnéuniversitetet välkomnar vi studenter som kommer hit från olika delar av landet och erbjuder dem en plats att kalla hem under studietiden. Vi hjälper människor som flytt från oroligheter

runt om i världen till en trygg bostad där de kan börja bygga en ny framtid.

För att lyckas med vårt uppdrag lägger vi stor vikt vid att utveckla vårt fastighetsbestånd. Vi måste leverera attraktiva bostäder som genererar hyresintäkter så att vi kan fortsätta uppfylla vårt uppdrag på ett hållbart sätt. För att göra detta behöver vi ha väl fungerande samarbete med våra leverantörer och partners, både när det gäller löpande förvaltning och underhåll av våra fastigheter.

Vi är också beroende av vår egen förmåga att förvalta och underhålla bostäderna där våra medarbetare är en av våra viktigaste resurser. Genom att vara lyhörda för marknadens efterfrågan och våra kunders behov kan vi säkerställa att vi levererar värde och möter de förväntningar som ställs på oss.

## Ur vårt ägardirektiv

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens likställighetsprincip främja bostadsförsörjningen i Kalmar kommun och erbjuda kunderna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Bolaget ska vid specifika behov där det bedöms rimligt bygga verksamhetslokaler för kommunen på uppdrag av kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller Kalmar Kommunbolag AB.

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.

När förutsättningar finns för att återuppta nyproduktionen ska Kalmarhem uppföra lägenheter även ut-

anför centralorten och på detta sätt bidra till utveckling av landsbygden.

Bolaget ska aktivt arbeta för att med sin del av hyresrätter i Kalmar kommun minska bostadssegregationen, hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.

Bolaget ska vara den centrala aktören i kommunens bostadspolitik och utveckling.

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

# Året i siffror

5 200

BOSTÄDER

930

VARAV STUDENTBOSTÄDER

29

UNGDOMSBOSTÄDER

77

FASTIGHETER

159

LADDPLATSER

99,5

PROCENT UTHYRDA BOSTÄDER

78

MEDARBETARE (MEDELANTAL)

37 500

KVM LOKALYTA

558

LOKALER



# I Kalmar möts den lilla stadens charm med den stora stadens möjligheter

Kalmar är en historisk handelsstad med en stark entreprenörsanda, där både små lokala företag och stora multinationella bolag verkar. Här möts den lilla stadens charm med den stora stadens möjligheter. De korta avstånden gör att havet alltid känns nära, och staden erbjuder ett rikt utbud av evenemang, aktiviteter och natursköna miljöer för hela familjen. En väl fungerande bostadsmarknad är avgörande för en hållbar utveckling och Kalmarhem spelar en nyckelroll i att skapa hem för alla. Som central aktör i kommunens bostadspolitik arbetar vi för att utveckla attraktiva stadsdelar och bidra till Kalmars tillväxt. 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 är övertygade om att en attraktiv stad är en plats där människor med olika bakgrund, livssituationer och ekonomiska förutsättningar kan trivas och bo.

**KALMAR - EN VÄXANDE STAD**  
Kalmar har under flera år haft en positiv inflyttningstrend och attraherat många nya invånare. Under 2024 hade kommunen en folkökning på 400 personer enligt Statistikmyndigheten vilket innebär att antalet invånare i Kalmar kommun har passerat 72 000 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.

Med en växande befolkning ökar efterfrågan på bostäder. För att Kalmar ska fortsätta vara en attraktiv stad krävs ett bostadsutbud som motsvarar invånarnas behov och önskemål,



FOTO: ADAM HUMLESOL/DESTINATION KALMAR.

både för de som redan bor här och för dem som vill flytta hit.

Som bostadssökande hos Kalmarhem får man en köpoäng per dag och vid tilldelning av kontrakt tillämpar vi likabehandlingsprincipen 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.

**ATTRAHERA NY KOMPETENS**  
Arbetsgivarbonus Bostad är en möjlighet som erbjuds samtliga ar-

betsgivare 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.

# 18

bostadskontrakt  
signerades genom  
Arbetsgivarbonus Bostad.

Det är en möjlighet som attraherar ny kompetens till regionen och som är möjlig att ta del av även för företa-

gare som flyttar sin verksamhet från en annan ort och startar upp i Kalmar kommun. Arbetsgivarbonusen bidrar till ett växande attraktivt Kalmar och under året fick vi in ansökningar från både stora och små arbetsgivare, vilket resulterade i att 18 personer eller familjer fick en bostad och gjorde valet att flytta till Kalmar.



# 428

bostadskontrakt  
signerades genom  
studentbostadsgarantin.

**BOSTÄDER FÖR STUDENTER**  
Vid Universitetskajen, mitt i Kalmar, ligger Linnéuniversitetet, som tillsammans med Växjö har cirka 44 000 studenter per år. För att underlätta för nyantagna studenter erbjuder vi, som en av få städer i landet, en bostadsgaranti. Den innebär att studenter som uppfyller vissa kriterier garanteras ett bostadserbjudande inom två månader efter att de tackat ja till sin studieplats.

Bostadsfrågan är ofta avgörande för valet av studieort. Inför vårterminen utvidgade vi garantin till att omfatta ännu fler genom att sänka poängkravet och på så sätt ges fler möjligheter till en egen studentbostad under studietiden. När garantin avslutades i september hade vi totalt tecknat 428 studentbostadskontrakt, vilket betyder att vi glädjande fortsätter trenden att uppfylla vår bostadsgaranti.

**LOKALUTHYRNING BIDRAR TILL EN LEVANDE STADSMILJÖ**  
Att som bostadsbolag erbjuda lokaler för uthyrning är en viktig faktor för en stads utveckling och attraktivitet. Genom att tillhandahålla lokaler för företag, butiker, vård och andra verksamheter bidrar vi till att det skapas en levande stadsmiljö där människor vill bo, arbeta och umgås. Kalmarhem erbjuder idag ca 37 500



FOTO: KALMAR KOMMUN.



kvm lokaler och delar av vårt lokalbestånd är offentliga lokaler som förskolor, omsorgs- och vårdboende. För oss är det viktigt att ha rätt verksamhet i rätt lokal och på rätt plats. Vi tror att en blandning av bostäder och verksamheter skapar trygghet genom att fler människor rör sig i området under dygnets alla timmar.

Många av våra lokaler ligger centralt placerade, men vi har även lokaler i våra bostadsområden utanför stadskärnan. Genom att aktivt arbeta med att erbjuda och utveckla lokaler i Kalmar bidrar vi samtidigt till en trivsam och levande stad. Som en del i att underlätta boendefrågan för studenter startades ett pilotprojekt upp under året tillsammans med Borg-

holms kommun där studentbostäder för gymnasieelever provas. Projektet kommer att utvärderas under kommande år för att därefter ta ett beslut huruvida det ska införas i den ordinarie uthyrningen eller inte.

**DET FÖRSTA EGNA BOENDET**  
Att flytta hemifrån för första gången är en spännande upplevelse – en möjlighet vi vill ge fler unga. För att underlätta ungas väg in på bostadsmarknaden erbjuder vi särskilda ungdomsbostäder. Dessa bostäder är tillgängliga för ungdomar mellan 18 och 25 år som är folkbokförda i Kalmar kommun. Till skillnad från vårt ordinarie kösystem hyrs de ut enligt principen ”först till kvarn”, vilket gör det enklare och snabbare att få en egen bostad.



# Att vara första valet för fler handlar om att skapa långsiktiga relationer, erbjuda en trygg boendemiljö och bygga förtroende.

Att ha en fortsatt hög uthyrningsgrad är otroligt viktigt för bolagets ekonomiska stabilitet. Under året har ett arbete påbörjats med en strategi för att arbeta mer proaktivt med fokusområdet *maximera uthyrningen av våra bostäder*. Detta utifrån de framtida utmaningar som redan nu visar sig genom att vissa bostäder tar längre tid att få uthyrda och därmed står tomma under flera månader med hyresbortfall som följd. I en marknad där konkurrensen om hyresgästerna ökar behöver vi vara första valet för fler kunder om vi ska lyckas bibehålla en hög uthyrningsgrad. Att vara förstahandsvalet för fler är inte enbart en fråga om lönsamhet – det handlar också om att skapa långsiktiga relationer, erbjuda en bra bostad i en trygg miljö och bygga förtroende. För att lyckas med detta behöver vi vara lyhörda, öppna för dialog och ge våra kunder möjlighet att påverka. Ett viktigt verktyg i det arbetet är vår kundundersökning, Kundbarometern. Genom denna undersökning skickas dagligen enkäter ut till slumpmässigt utvalda kunder i våra olika bostadsområden.

Enkäten innehåller både standardiserade frågor och möjlighet till fritextsvar, där kunderna kan dela sina tankar och erfarenheter. De insikter vi får via Kundbarometern hjälper oss att identifiera utvecklingsområden, samtidigt som vi får en bekräftelse på vad som redan fungerar bra. Vi kan följa upp om vi fokuserar på rätt saker och, inte minst, återkoppla till våra kunder om de åtgärder vi vidtar. På så sätt bygger vi en starkare relation med våra kunder och ökar våra chanser att förbli deras förstahandsval på bostadsmarknaden.

### KUNDBAROMETERN

Vår ambition är att våra kunder ska vara mycket nöjda, vilket innebär att



Den glada vinnaren av 2024 års månadshyra till ett motsvarande belopp på 6 000 kr.

de ger oss högsta betyg, fem av fem. För att nå dit är det viktigt att följa utvecklingen även bland de nöjda kunder som idag ger oss betyget fyra. Vid årets slut uppgick den totala kundnöjdheten – andelen som ger oss betyg fyra eller fem – till 72 procent vilket är ett resultat över benchmark. Särskilt glädjande är den tydliga ökningen av andelen mycket nöjda kunder (betyg 5 av 5), som har vuxit markant sedan vi startade mätningarna 2018. Då låg andelen på 19 procent, medan vi nu är uppe på 30 procent. En ökning som

för oss är ett kvitto på att vi är på rätt väg och att vårt fokus på kvalitet, service och kunddialog gör skillnad. Svarsfrekvensen var 36 procent men vi såg tydliga variationer mellan olika områden – från 20 procent i de lägsta till 60 procent i de högsta. Ju fler som deltar, desto bättre underlag får vi för att förstå våra kunders behov och önskemål. För att motivera fler att svara lottar vi varje kvartal ut presentkort bland de som deltar, dessutom har en lycklig vinnare varje år chansen att få ett hyresavdrag på hela 6 000 kronor!

### Förbättringar under 2024

Vi ser tydliga förbättringar inom flera viktiga områden:

- » **Trygghet i bostadsområdet** ökade från 71 % till 73 %.
- » **Information vid underhåll** ökade från 77 % till 79 %.
- » **Bemötande servicepersonal** ihållande hög nöjdhet på 84 %
- » och konstant över benchmark på 82 %.
- » **Hyresvärdens information** en stabil förbättring, nu på 78 % jämfört med benchmark på 65 %.





# Hållbara bostäder för människor, miljö och framtiden

Kalmarhem strävar efter att ge invånarna i Kalmar möjlighet att bo hållbart till rimliga kostnader, i en trygg och stimulerande miljö. Vi lägger därför stor vikt på hållbar kvalitet och energieffektivitet i all vår ombyggnation för att uppfylla de höga krav som ställs.

## DEN GODA BOSTADEN

I en modern fastighetsförvaltning är underhåll en viktig del och där är fokus på det hållbara boendet en självklarhet. För att bolagets fastigheter ska hålla den kvalitet som krävs för att benämnas ”den goda bostaden” har vår nyproduktion pausats sedan några år tillbaka. Fokus läggs nu istället på underhåll och reinvesteringar utifrån vårt övergripande bolagsmål om att skapa förutsättningar för och aktivt förbättra skicket i det befintliga fastighetsbeståndet, vilket är ett långsiktigt arbete med sikte på vår målbild 2035.

Att erbjuda ”välmående fastigheter” är ett av våra mål som har och kommer att få stor betydelse i framtiden om visser 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 påbörjades redan förra året och har därefter fortsatt i hög takt. För att underlätta samordning och framförhållning i våra underhållsarbeten arbetar vi i ett planeringsverktyg där information från en omfattande inventering av underhållsbehovet i våra fastigheter finns lagrad. Under året har arbetet fortsatt med denna inventering som ska ligga till grund för kommande underhållsplaner på kort och lång sikt för att kunna erbjuda fullgod produkt (bostad) i bra skick, till en rimlig kostnad och som



FOTO: KALMAR KOMMUN, MAGNUS HÖGGREN.

är hållbar ur ett ekologiskt och socialt perspektiv. Nästa steg i inventeringen är fastigheternas inre som exempelvis badrum, kök med mera. För att komma ifatt behovet av underhåll måste underhållstakten öka avsevärt under de kommande tio åren och inventeringen ger oss nödvändiga insikter för att planera, prioritera och genomföra detta på bästa sätt. Inventeringen bekräftar också att underhållsbehovet är vida större än vad budgeten tillåter. I kombination med en svagare ekonomisk situation i samhället innebär detta

en dubbel utmaning – både att öka underhållet av fastigheterna och att säkerställa de ekonomiska resurser som krävs. De ekonomiska utmaningarna är vår största prövning framöver och har därför fått en central plats i vår målstyrning, både på kort och lång sikt.

## UNDERHÅLL OCH REINVESTERING

Under året har reinvesteringar och underhåll genomförts i ett högt tempo och i samband med detta genomför 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 2022 och som kommer att pågå i kvarteret fram till 2026. 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. En annan åtgärd som fortsatt under året är bytet till digitala nyckelsystem i våra fastigheter. Ett omfattande arbete som pågått under flera år och som

till skillnad från ett traditionellt låssystem har flera trygghetsskapande fördelar.

Under året har ett antal ”lyfta-lägenheter” hanterats. En lyfta-lägenhet är en bostad där vi ser ett stort behov av en totalrenovering på grund av mycket stort slitage eller nikotin-, brand- och vattenskador och där vi bedömer att vi behöver göra om allt för att få bostaden i skick igen. När vi genomför en lyfta innebär det att vi renoverar bostaden från grunden för att återställa dess skick och sam-

tidigt höja standarden. I vissa fall inkluderar renoveringen även justeringar av planlösningen för att modernisera bostaden. Det kan handla om att skapa en öppnare planlösning, placering av diskmaskin och tvättpelare samt optimera bänkytor för att förbättra funktionaliteten. I samband med detta justeras även hyran då standarden på bostadens skick höjs. Totalt genomförde vi, eller påbörjade, 171 skadehanteringar och 19 lyfta.





### Galjonen 5

**ADRESS:** Bjelkegatan 2-4, Öhnellsgatan 26-28  
**ANTAL BOSTÄDER:** 12  
**STORLEK:** 1 - 4 rum och kök  
**PROJEKTSTART:** 2024  
**BERÄKNAS KLART:** 2026

Under året påbörjades renoveringen av Galjonen på attraktiva Ångö där 18 bostäder nu blir 12. Projektet innefattar nya planlösningar, köksrenovering, upprustning av fönster, ny ventilation, dränering, uppfräschning av förråd, byte av värmesystem och installation av ny el etc.

### 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 och underhåll såväl invändigt som utvändigt, i gemensamma utrymmen, garage och kringliggande utemiljö. I bostäderna renoverar vi badrum och kök samt byter vattenledningar, radiatorer, ventilationssystem och elcentraler.

### PÅGÅENDE



### Konvaljen 1

**ADRESS:** Ståthållaregatan D-J, F-G  
**ANTAL BOSTÄDER:** 81  
**STORLEK:** 2 - 4 rum och kök  
**PROJEKTSTART:** 2024  
**BERÄKNAS KLART:** 2025

Kvarteret Konvaljen ligger i Stensberg som är ett attraktivt område med närheten till såväl stadskärna som folkära fritidsområdet Stensö. I kvarteret pågår en större renovering som omfattar upprustning av fasaden, takrenovering, målningsarbeten och upprustning av uteplatser.

### KOMMANDE



### Bryggaren 23

**ADRESS:** Storg. 52, Proviantg. 9, Södra Långg. 53-57  
**ANTAL BOSTÄDER:** 71  
**STORLEK:** 1 - 4 rum och kök  
**PROJEKTSTART:** 2025  
**BERÄKNAS KLART:** -

Kvarteret Bryggaren är placerat mitt i hjärtat av Kalmar stad och här erbjuder vi utöver vanliga bostäder även trygghetsbostäder. I kvarteret kommer det med preliminär start under 2025 att genomföras ett större renoveringsarbete som bland annat innefattar takbyte.

### KOMMANDE



### Smedby Gård 1

**ADRESS:** Ebbetorpsvägen 1  
**ANTAL BOSTÄDER:** 12  
**STORLEK:** Servicebostäder med 1 rok  
**PROJEKTSTART:** 2025  
**BERÄKNAS KLART:** -

Med preliminär start 2025 planeras en större ombyggnation av serviceboendet Smedby gård som omfattar takbyte, fönsterrenovering, ny ventilation samt verksamhetsanpassningar med nya kök, personalrum etc. Utöver de åtta befintliga servicebostäderna tillskapas fyra nya.





# Hållbarhet – ett gemensamt ansvar

I Kalmarhems ägardirektiv framgår att bolaget ska arbeta aktivt med hållbarhetsfrågor och ligga i framkant inom området. Därför är social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet integrerat i hela vår verksamhet – det är en grundpelare i allt vi gör.

Vårt hållbarhetsarbete vilar på en stabil grund av vetenskap och beprövad erfarenhet. Vi har stor respekt inför de utmaningar vi står inför, men vill samtidigt inspirera och sprida glädje genom att visa hur en hållbar framtid kan se ut medan vi är med och bidrar till att skapa den.

Vi ser hållbarhet som ett gemensamt ansvar, något som berör alla. Individer, företag, politiska aktörer. Sverige och resten av världen. Konsument och producenter. Landsbygd och stad. Oavsett livsstil, tro, filosofi eller politisk åskådning handlar hållbarhet om att vår värld ska vara livskraftig för både dagens och framtidens

generationer. Det är inte en fråga om antingen eller, utan både och. Trots våra olikheter – i bakgrunder, åsikter och drivkrafter – delar vi en gemensam strävan: att skapa en värld som ”håller” i längden. Var och en av oss har kraften att påverka samhällsutvecklingen, både som individer och som en del av grupper och organisationer. Vi har mycket att förlora om vi inte ställer om, men ännu mer att vinna om vi gör det.

### AGENDA 2030

År 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en global handlingsplan med 17 övergripande hållbarhetsmål och 169 delmål. Flera av dessa mål fokuserar på ekologisk hållbarhet, inklusive insatser för att minska klimatpåverkan. För oss på Kalmarhem är det viktigt att betona att dessa mål inte enbart är FN:s mål – de är våra gemensamma mål. Därför finns även nationella och lokala mål som är anpassade för att stödja

de globala målen och ge oss vägledning i hur vi ska arbeta för att uppnå dem.

För att följa och förstå utvecklingen mot de långsiktiga målen bryts de ofta ned i delmål, vilket gör det lättare att mäta framsteg över tid. Varje mål kopplas till relevanta indikatorer och nyckeltal som hjälper oss att utvärdera effekten av våra insatser. Syftet med dessa mål är att de ska fungera som en färdplan för hela kommunkoncernen, främja samsyn kring våra gemensamma visioner och ge oss förutsättningar att arbeta med ett helhetsperspektiv. De uppmuntrar till samverkan över organisatoriska gränser, samtidigt som de inspirerar till nya arbetssätt och innovation genom medarbetarnas engagemang att utveckla arbetssätt och våga tänka nytt.

## 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 s. 18-43.



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.

Kalmarhems styrelse har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 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. 20.

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 samt riktlinjer för miljö och hållbar utveckling
- » LOU
- » Övriga tillämpliga lagar och regler

*Externa initiativ*  
» FN:s globala hållbarhetsmål  
» Parisavtalet

*Medlemskap*  
» Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ

*Hållbarhetscertifieringar*  
» ISO 9001 (kvalitet)  
» ISO 14001 (miljö)

*Interna regelverk*  
» Miljöpolicy  
» Uppförandekod för leverantörer (externt)  
» Uppförandekod gällande mutor och korruption (internt)  
» Mobiliseringsstrategi  
» Inköps- och attestinstruktion

### AFFÄRSETISKA PRINCIPER

I våra avtalsvillkor anges att entreprenören ska följa gällande lagstiftning samt uppvisa hög affärsetik. 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 affärsetik.

### 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 underlätta 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 att brister i säkerheten, diskriminering, trakasserier eller andra missförhållanden skulle inträffa. Visselblåsarärenden tas emot av en utomstående part. Inga fall av mutor eller korruption har upptäckts i

verksamheten under 2024 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 visselblåsarfunktionen.

### ANSVARSFULLA 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 deklARATIONER och konventioner som undertecknats av Sverige inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt och miljöhänsyn. 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 miljörättslig lagstiftning.

### ANTIDISKRIMINERING

Vi ställer krav på att entreprenörerna förbinder sig att vid varje tillfälle följa 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 ska entreprenören kunna ge en redovisning av aktiva åtgärder enligt 3 kap. 4–10 §§ diskrimineringslagen (SFS 2008:567).



# 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 tertialsvis och inrapporteras till styrelsen och vår ägare. I detta avsnitt berörs våra hållbarhetsrelaterade risker.

## KRAVSTÄLLNING OCH EFTERLEVNAD AV HÅLLBARHETSKRAV

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>!</div><div>Beskrivning av risk</div></div> <div><div>» Ökad kravställen gällande hållbarhetsfrågor kan ge ökade kostnader för miljö, trygghet och klimat.</div><div>» 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.</div></div> | <div><div>●</div><div>Hantering</div></div> <div><div>» Hållbarhetsarbetet är en naturlig del av verksamheten, arbetet beskrivs i Kalmarhems miljöpolicy.</div><div>» Kravställning i upphandling gällande mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och miljö.</div><div>» Leverantörsuppföljning och löpande dialog på driftmöten.</div></div> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## OPERATIVA MILJÖRISKER

|                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>!</div><div>Beskrivning av risk</div></div> <div><div>» 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.</div></div> | <div><div>●</div><div>Hantering</div></div> <div><div>» Egen produktion av förnybar energi.</div><div>» Rondering av viktiga fläktar, m.m.</div><div>» ISO14001-certifierat miljöledningssystem.</div></div> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## KONSEKVENSER AV KLIMATFÖRÄNDRINGARNA

|                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>!</div><div>Beskrivning av risk</div></div> <div><div>» Globala klimatförändringar och ökad förekomst av extremväder kan leda till stora skador på våra fastigheter men också skada för människor.</div></div> | <div><div>●</div><div>Hantering</div></div> <div><div>» Hanteras i nya bygglov.</div><div>» Minska egen klimatpåverkan och påverka andra.</div><div>» Förebyggande arbete i befintliga fastigheter där behov finns.</div><div>» Identifiering och åtgärder för områden/hus som är extra utsatta för ex. översvämning.</div></div> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## PERSONAL

|                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>!</div><div>Beskrivning av risk</div></div> <div><div>» Svårigheter med kompetensförsörjning och problem att sköta verksamheten och klara uppdraget. Detta kan leda till fler avvikelser och felaktiga beslut. Flaskhalsar genom arbetsanhopning.</div></div> | <div><div>●</div><div>Hantering</div></div> <div><div>» Plan för att utveckla kompetensen i olika befattningar.</div><div>» Organisera för att hantera arbetsanhopningar.</div><div>» Successionsplanering.</div><div>» Arbetsrotation.</div></div> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

|                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>!</div><div>Beskrivning av risk</div></div> <div><div>» 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.</div></div> | <div><div>●</div><div>Hantering</div></div> <div><div>» Systematiskt internt och externt trygghetsarbete exempelvis i samband med oriktiga hyresförhållanden.</div></div> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## EKONOMI

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>!</div><div>Beskrivning av risk</div></div> <div><div>» Bristande finansiering kan leda till att vi inte får förnya befintliga lån. Att kommunens lånegräns överskrids varmed vi ej erhåller tillräcklig borgensram.</div><div>» Hög belåningsgrad med hög räntekänslighet vilket leder till höga räntekostnader.</div><div>» 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.</div><div>» Vi har ett stort underhållsbehov i våra fastigheter vilket utöver risken för skada på fastigheter också kan påverka uthyrningsgraden negativt.</div></div> | <div><div>●</div><div>Hantering</div></div> <div><div>» Risken för brist på likviditet tryggas genom koncernens avtal med Nordea gällande checkräkningskredit samt löpande dialog med kommunen gällande likviditet och behov av lån.</div><div>» För att minska den negativa resultateffekten vid en ränteuppgång samt säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas spridning på kreditavtalen.</div><div>» Jobba aktivt med att nå rätt målgrupper. Rikta sig till fler målgrupper.</div><div>» Ändra avtalsvillkoren för studentbostäder.</div><div>» Riktad målstyrning. Långsiktig ekonomisk planering som ger utrymme för åtgärder i tillräcklig omfattning.</div><div>» Framförhållning i underhållsplaneringen.</div></div> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## KORRUPTION OCH BROTT MOT LOU ELLER AVTAL

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>!</div><div>Beskrivning av risk</div></div> <div><div>» Risk för korruption, mutor och oegentligheter och att inköp görs för enskild vinning på bolagets bekostnad vilket påverkar varumärket negativt.</div><div>» Risk att göra fel vid upphandling som kan leda till elaktig leverans, lagbrott, skadeståndskrav etc.</div></div> | <div><div>●</div><div>Hantering</div></div> <div><div>» Inbyggd attesthierarki i fakturasystem. Inköpsbefogenheter kopplat till befattning.</div><div>» Bygga en motståndskraftig kultur.</div><div>» System och kontroll.</div></div> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





# Hög kvalitet i välfärden

Kalmarhems viktigaste bidrag till en hög välfärd i Kalmar kommun är att vi erbjuder det mest grundläggande i varje människas liv – ett hem

Vad innebär egentligen välfärd? Begreppet välfärd kan definieras som en samlad beskrivning av människors levnadsförhållanden, där faktorer som ekonomi, hälsa, utbildning och bostadsförhållanden spelar en central roll. Inom ekonomisk forskning syftar begreppet ofta på individens totala ekonomiska resurser.

Allmän välfärd handlar om att alla i samhället ska ha tillgång till grundläggande behov som mat, sjukvård och utbildning. Begreppet används ibland mer specifikt för att beskriva välfärdstjänster som den offentliga sektorn finansierar eller tillhandahåller för att säkerställa en viss levnadsstandard. I frågan om åtgärder

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

Föreställ dig nu en stad med en väl fungerande välfärd. Finns det goda och trygga bostäder för alla där? Kalmarhems viktigaste bidrag till en hög välfärds kvalitet i Kalmar är att vi erbjuder det mest grundläggande i människors liv – ett hem. Ett hem är inte bara ett tak över huvudet, det ska vara en trygg plats, en fristad och en utgångspunkt för ett stabilt och gott liv. Detta erbjuder vi alla, oavsett social situation. Vi erbjuder likvärdiga möjligheter att leva i bra bostäder i trygga miljöer till rimliga

kostnader, och våra bostäder förmedlas genom ett transparent och rättvist kösystem, där alla har samma möjlighet att skapa sitt hem hos oss.

För att erbjuda hem för alla har vi i vårt bostadsbestånd lösningar som passar olika behov – oavsett om det handlar om någon som söker en specifik boendeform eller som av olika anledningar har haft svårt att hitta en bostad. Vi är övertygade om att en bostadsmarknad som möter människors olika behov bidrar till ett starkare och tryggare samhälle, och därför arbetar vi aktivt med att tillhandahålla sådana möjligheter. Att anpassa oss efter bostadsmark-

nadens varierande behov är viktigt och vi har en bred och föränderlig produktportfölj för att möta dessa behov. Vi erbjuder hem för olika livssituationer – oavsett om du är ung, 70 plus, ny i Sverige, omfattas av LSS, har fått arbete i Kalmar, är student, är rökfri eller har fått en social förtur på grund av en livsförändring.



**RÄTTEN TILL BOSTAD**

Kalmarhem står för en tredjedel av de hyresbostäder som finns i Kalmar. Vårt uppdrag är att, i enlighet med kommunallagens likställighetsprincip, allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Kalmar.

Bostad är en mänsklig rättighet enligt FN:s konventioner om mänskliga rättigheter, och vi arbetar för att ge alla, som bor eller vill flytta till Kalmar, likvärdiga möjligheter att leva i goda bostäder i trivsamma miljöer och till rimliga kostnader. Sedan 2009 är FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning en del av svensk lagstiftning. I vårt byggande, oavsett om det gäller nyproduktion eller ombyggnation, följer vi alltid gällande lagkrav för tillgänglighetsanpassning. Vår ambition är att skapa bostäder där alla, oavsett funktionsförmåga, ska kunna bo tryggt och bekvämt. Om någon i hushållet drabbas av en funktionsnedsättning kan vi i särskilda fall erbjuda förtur till en annan bostad. Denna möjlighet finns för de som redan bor hos oss och där en förändrad boendesituation kan förbättra situationen ur medicinska, sociala eller ekonomiska skäl. För att alla ska kunna ta del av den digitala information vi tillhandahåller om boendet följer vår hemsida aktuella webbtillgänglighetsdirektiv.

**DEN TRYGGASTE KOMMUNEN**

Vår vision är att bidra till att Kalmar blir den tryggaste kommunen i Sverige. Trygghet kan definieras på olika sätt beroende på sammanhanget. Det handlar om mer än bara fysiska åtgärder och kan innefatta allt från en god belysning på gator och i bostadsområden, vetenskapen om att det finns stöd att få vid ekonomiska svårigheter, vem man kontaktar om man känner sig otrygg till att känna sina grannar och bygga sociala nätverk. När vi känner varandra, bryr vi oss också om varandra. Trygghet är en komplex fråga som påverkas av många faktorer, som sociala struk-

turer, boendemiljöer och brottsförebyggande arbete. Det är en viktig faktor i vårt välfärdssamhälle och givetvis även för Kalmarhem. Vårt trygghetsarbete utgår från en bostadsövergripande trygghetsstrategi som baseras på forskning och beprövade metoder och som är en otroligt viktig del i vårt samhällsengagemang. Strategin är en integrerad del i verksamheten och fungerar som ett stöd och en vägledning för våra medarbetare så att de får den kunskap som behövs för att arbeta med trygghetsskapande insatser på ett effektivt och långsiktigt sätt.

## Trygghetsstrategi

Kalmarhems trygghetsstrategi bygger på följande nio områden som, enligt forskning, gemensamt bidrar till trygghet.

- » **GESTALTNING**  
Vi ska genom noggranna val av material, färger och former skapa trivsamma miljöer som utstrålar öppenhet och trygghet.
- » **SKALSKYDD**  
Genom att se till helheten för skydd av byggnader, stabil funktion och ett enkelt handhavande som passar alla skapar vi bra skalskydd.
- » **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.
- » **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.
- » **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.
- » **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.
- » **FÖRVALTNING**  
Användandet av material som är lätta att underhålla och reparera skapar förutsättningar för att hålla rent och snyggt. En hög nivå av underhåll uppvisar engagemang och delaktighet från alla.
- » **BELYSNING**  
Genom en välplanerad och inbjudande belysning känner man sig välkommen och trygg i våra områden.



Trygghet är en av våra högst prioriterade frågor och något vi arbetar med på flera plan. Vi jobbar systematiskt för att tidigt identifiera riskfaktorer, både hos våra kunder och i våra bostadsområden. Det kan handla om att uppmärksamma tecken som sena eller uteblivna hyresbetalningar, misstankar om oriktiga hyresförhållanden, återkommande störningar eller inkomna orosanmälningar. Genom att vara proaktiva, lyhörda och samverkande skapar vi tillsammans tryggare bostadsområden där människor kan trivas och känna sig hemma – varje dag.

**HJÄLP VID EKONOMISKA PROBLEM**

En viktig del i vårt systematiska trygghetsarbete är att agera tidigt vid tecken på oriktiga hyresförhållanden, störningar, orosanmälningar eller när en kund plötsligt slutar betala hyran. Kalmarhem har under lång tid arbetat strukturerat med att identifiera och följa upp sena hyresbetalningar, och detta arbete blir än mer betydelsefullt framöver med tanke på de ökade kostnader som påverkat samhället. Försenade hyresbetalningar upptäckts genom regelbundna rutinkontroller, där vi analyserar betalningsmönster för att avgöra om det är en enstaka avvikelse eller ett återkommande problem. Att snabbt skapa en dialog med den kund som av någon anledning har svårt att betala hyran är avgörande.

Vid upprepade betalningsförseningar finns en risk att situationen i förlängningen leder till avhysning. Beslutet grundas på uteblivna hyresbetalningar, men orsakerna bakom problemet är sällan tydliga för oss. För den drabbade går det ofta snabbt från en svår situation till ett akut läge där bostaden riskerar att förloras. Vårt mål är alltid att i ett tidigt skede samarbeta med kunden för att förstå orsaken till betalningsproblemen och hitta en lösning innan skulden växer sig för stor. Genom att agera i ett tidigt skede kan vi i många fall undvika avhysningar och ekonomiska svårigheter. En tidig utredning ökar också chanserna att nå en håll-

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

- » **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 kontraktet eller använder sitt förråd till annat än vad som är tillåtet.

bar lösning, vilket i sin tur minskar både de mänskliga och ekonomiska kostnaderna – för individen, för Kalmarhem och för samhället i stort.

Att undvika avhysningar är en viktig del i vårt trygghetsarbete, då det inte enbart har ekonomiska konsekvenser utan framför allt påverkar människors livssituation på ett djupt plan. Bostadslöshet innebär ofta socialt utanförskap, ökad hälsorisk och en utsatt livssituation. För ett bostadsbolag och samhällets aktörer är det yttersta misslyckandet när någon förlorar sitt hem.

Vårt proaktiva arbete med sena hyresbetalningar är en viktig del i att skapa trygghet och stabilitet. Under året har vi fortsatt vårt samarbete med socialförvaltningen kring ekonomiskt bistånd. Syftet är att säkerställa att rätt personer bor i våra bostäder, att bistånd fördelas korrekt och att det sker under rätt förutsättningar. Detta samarbete stärker

inte bara tryggheten i våra bostadsområden, utan skapar också bättre möjligheter för kunder som behöver stöd för att kunna bo kvar i sina hem.

**TRYGGHET I HEMMET**

Att känna sig trygg i sitt hem är en grundläggande förutsättning för trivsel och välmående. En viktig del av den tryggheten är att veta att den person som står på hyreskontraktet också är den som faktiskt bor i bostaden. Detta skapar en förutsägbarhet i bostadsområdet och gör att boende kan känna sig trygga med vilka som rör sig i trapphus, på vinden eller i gemensamma utrymmen som tvättstugan.

Kalmarhem arbetar fortsatt med att motverka oriktiga hyresförhållanden och ett hundratal sådana ärenden har hanterats under året. Genom att utveckla interna rutiner och skapa tydliga riktlinjer har vi byggt en stabil struktur för att kunna göra likvärdiga och rättvisa bedömningar.





Genom kunskapsutbyte och erfarenhetsdelning är allt fler medarbetare idag uppmärksamma på signaler som kan indikera ett oriktigt hyresförhållande. Vi noterar uthyrningsannonser via olika digitala medier, tillagda eller övertäckta namn på brevlådor, upptäcker att den som öppnar inte är kontraktssinnehavaren och har funktioner i vårt hyresregister som signalerar om en person är folkbokförd på en annan adress än den som anges i hyreskontraktet.

När en lägenhet hyrs ut i andrahand utan tillstånd kan det finnas bakomliggande orsaker som leder till negativa konsekvenser. Det drabbar bland annat de personer som står i vår bostadskö och som enligt regelverket borde få tillgång till bostaden. I vissa fall kan oriktiga hyresförhållanden också dölja oegentligheter som är av intresse för samhället att ingripa i och motverka, till exempel olika typer av kriminalitet.



#### NÄTVERK OCH SAMVERKAN

Att samverka inom trygghetsarbete är avgörande för att skapa ett säkert och trivsamt samhälle och kan bidra till att många trygghetsrelaterade problem förebyggs. Genom att arbeta tillsammans kan vi skapa tryggare miljöer där människor känner sig säkra och trivs i sina hem och närområden. När fler aktörer delar kunskap och erfarenheter med varandra skapas en bättre förståelse för helheten och långsiktiga lösningar kan skapas. Samarbete leder också till att insatser kan samordnas och att vi utnyttjar våra resurser mer effektivt.

Genom att exempelvis bostadsbolag och polis samarbetar kan man snabbt identifiera otrygga platser och vidta åtgärder som bättre belysning eller sociala insatser. När bostadsområden upplevs som trygga blir de mer attraktiva att bo i vilket leder till ökad trivsel, mindre omflyttning och starkare sociala nätverk. Samarbeten kan också skapa positiva effekter över invånarnas känsla av trygghet och delaktighet. Om de ser att polis, bostadsbolag och kommun arbetar tillsammans

”

Trygghet är en gemensam angelägenhet som blir som mest framgångsrik när relevanta parter samverkar.

för deras trygghet, stärks tilliten till samhället.

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, i Kalmarhems eget fastighetsbestånd och i andra delar av staden och kommunen.

Under året har samarbetet inom EST utökats till att inkludera samarbete med EST Öland vilket är något som blir allt viktigare i takt med att gemensamma utmaningar ökar. Vi ser bland annat en påverkan från händelser som sker där brott som begås i Kalmar ibland kan kopplas till personer bosatta på Öland. Även socioekonomiska händelser med påverkan på båda sidor av sundet är en viktig aspekt i vårt gemensamma arbete. Det finns flera områden där vi kan förbättra och stärka vår samverkan med externa aktörer. Här ser vi idag betydande utvecklingspotential som vi behöver arbeta vidare med för att skapa en tryggare och mer effektiv samverkan framåt.

Kalmarhem har under året medverkat vid informationsmöten inom Grannsamverkan där vi bland annat förevisade hur man kan genomföra en inventering av ett bostadshus eller område gällande trygghet. Något som också initierats under dessa samverkansmöten är att nuvarande samverkansområden ska få tillgång till verktyget Embrace vilket kommer bidra till att stärka lägesbilden ytterligare både för Kalmarhem och kommunen.

I syfte att minska antalet av avhysningar och hjälpas åt i det sociala ansvaret samarbetar vi med Mötesplatserna som startades upp av Kalmar kommun för att främja delaktighet och öka tryggheten i områdena. Mötesplatserna välkomnar invånare i alla åldrar och med olika bakgrunder, och fungerar som en resurs för att få stöd i kontakter med myndigheter och andra instanser där språkbarriärer kan vara ett hinder. Det är inte ovanligt att boende har svårt att förstå innehållet i viktiga dokument



Påsklovsaktivitet som arrangerades tillsammans med FBC Kalmarsund.

eller innebörden av samtal med oss som hyresvärd. I vissa fall saknas också förutsättningar för att genomföra de förändringar som krävs för att undvika problem. Genom att erbjuda tidigt stöd i samarbete med Mötesplatserna och andra relevanta aktörer kan vi förebygga missförstånd, skapa ökad förståelse och på så sätt minska risken för misskötsel och avhysningar. Det innebär inte bara tryggare boendemiljöer, utan också minskade kostnader som annars uppstår när någon förlorar sitt hem.

#### KUNSKAPSSPRIDNING

En viktig del i strategin är att sprida kunskap till såväl leverantörer som andra fastighetsägare och de sociala samverkansinsatserna som genomförs tillsammans med Kalmar kommun, polisen och andra samhällsaktörer, vilket kommer att fortsätta framöver. Under året har Kalmarhem bland annat medverkat i mötesammanskomster med det lokala brottsförebyggande rådet (BRÅ) som är en samarbetsyta för att samordna det brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetet i kommunen. Kalmarhem har också medverkat i Nätverk för social hållbarhet som är ett politiskt beslutat nätverk och som först och främst syftar till att öka samordning och samverkan mellan förvaltningar. Målet är att Kalmar kommun och dess enheter ska vara snabbare i

sin samverkan för att nå högsta effekt inom social hållbarhet vilket också inkluderar att bli bättre på att påverka och agera i de beslut som kommunledning och nämnder tar.

#### FÖRENINGSSAMARBETEN

Som en del av vårt arbete för att bidra till en inkluderande, trygg och hållbar kommun samarbetar Kalmarhem med föreningar som har ett starkt samhällsengagemang och som bidrar till att göra Kalmar till en ännu bättre plats att bo och leva i. Genom dessa samarbeten skapar vi möjligheter för fler barn, ungdomar och vuxna i våra bostadsområden att upptäcka föreningslivet och ta del av en meningsfull fritid.

För att inleda ett samarbete ställer vi tydliga krav på att det ska skapa mervärde för våra boende, ligga i linje med vår värdegrund och/eller bidra till ett tryggare och mer trivsamt bostadsområde. Vårt mål är att genom dessa samarbeten bidra till ett tryggare, mer inkluderande och levande Kalmar där alla har möjlighet att växa och trivas. Under året har vi, genom avtal med bland annat FC Kalmar, Kalmar FF och FBC Kalmarsund, varit med och bidragit till sommarlovsaktiviteter i Oxhagen och Norrliden via FC Kalmar, påsklovsaktivitet med FBC Kalmarsund och samhällsprojektet ”Sabba stämningen i samverkan med Kvinnojour-en” genom Kalmar FF med hjärtat.



# Vårt gemensamma engagemang är det som får verksamheten att fortsätta utvecklas - idag, imorgon och i framtiden

Vad menar vi egentligen när vi pratar om Kalmarhems verksamhet? Kärnan är så självklar att den ibland glöms bort, men den är avgörande för vår framgång – våra medarbetare. Det är vi, alla anställda på bolaget, som med tid, engagemang, kunskap och hjärta tillsammans bygger och utvecklar Kalmarhem.

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 dessa är det ramverk kollektivavtalet utgör från ett år till annat, den årliga löneöversynen, vårt arbete med Kalmarhems kundbarometer samt vår målstyrningsmodell etc. Utöver dessa strukturer finns också det dagliga arbetet – där varje medarbetare bidrar med sitt engagemang, fyller sin del av anställningsavtalet och samtidigt får möjlighet att växa och utvecklas som individ.

Vår medarbetarkultur grundar sig i bolagets värderingar och styrdokument inom personalområdet. Tillsammans skapar de en trygg,

inkluderande och utvecklande arbetsplats där alla kan trivas och må bra. Vi strävar alltid efter att vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetarna känner sig engagerade och motiverade.



När medarbetarna upplever arbetsglädje och stolthet över det arbete som utförs, syns det också i resultaten. Deras engagemang avspeglas i mötet med våra kunder och i hur vi tillsammans når våra mål. Som stöd i detta arbete finns Kalmarhems varumärkesplattform, där bolagets kärnvärden och varumärkeslöfte

tydliggörs. Vår gemensamma kraft och drivkraft är det som får verksamheten att fortsätta utvecklas – idag, imorgon och i framtiden.

### 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 föräldraledighet. 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. I samband därmed kommer det generella jämställdhetsarbetet att utvärderas utifrån en genomlysning av Kalmar kommuns jämställdhetsstrategi, befintliga lagar, förordningar och olik praxis. Utifrån vad analysen ger kommer Kalmarhem uppgradera sitt jämställdhetsarbete och implementera det i verksamheten.

### NOLLTOLERANS MOT DISKRIMINERING

Kalmarhem står bakom FN:s deklaration om mänskliga rättigheter och



Delar ur Kalmarhems två lag i kyrkstafetten på Öland.

arbetar aktivt för att motverka diskriminering – oavsett om det gäller medarbetare, kunder eller leverantörer. Vi strävar efter att erbjuda lika möjligheter för alla anställda och skapa en inkluderande arbetsmiljö där alla känner sig respekterade och trygga. I en bolagskontext omfattar mänskliga rättigheter en rad olika frågor, och med det följer även risker för att dessa rättigheter kan kränkas. Kalmarhem har nolltolerans mot kränkande särbehandling och diskriminering. Eventuell förekomst av detta mäts och följs upp i medar-

betarenkäten samt vid medarbetarsamtal.

### HUR VI MÅR OCH HUR DET GÅR

Arbetsglädje, engagemang och stolthet är grundläggande faktorer för att vara en attraktiv arbetsgivare – något som vi på Kalmarhem ser som en självklarhet. För att få insikt i hur verksamheten mår och hur våra medarbetare upplever sin arbetsmiljö, använder vi Kalmar kommuns medarbetarenkät. Genom enkäten får medarbetarna svara på frågor om olika aspekter av arbetslivet, och vi

## Våra kärnvärden





# Friskvård bidrar till en god arbetsmiljö och en hälsosam balans mellan arbete och fritid

får därmed en tydligare bild av deras upplevelser och behov. En central del av enkäten är mätningen av HME (hållbart medarbetarengagemang), som delas upp i tre delindex: motivation, ledarskap och styrning. Dessa parametrar ger en tydlig bild av de viktigaste faktorerna som påverkar medarbetarnas engagemang.

Efter att svaren sammanställts analyseras resultaten, och varje avdelning tar därefter fram handlingsplaner utifrån sina specifika utmaningar och styrkor. Årets medarbetarenkät visar fortsatt höga engagemangsnivåer, med en svarsfrekvens på 81 procent. Vi ser särskilt positiva resultat inom den organisatoriska och sociala arbetsmiljön, där 92 procent av medarbetarna uppger att de trivs bra och känner sig trygga i sin arbetsgrupp. Dessutom anser 89 procent att deras arbete känns meningsfullt - ett resultat vi är stolta över.

**HÄLSA OCH ARBETSMILJÖ**  
Kalmarhem arbetar strukturerat med arbetsmiljö i enlighet med principerna för systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM). Det innebär att vi regelbundet undersöker, mäter och följer upp både den fysiska och psykiska arbetsmiljön genom bland annat skyddsronder, incidentrapportering, medarbetarsamtal och uppföljning av sjukfrånvaro. Arbetsmiljöarbetet styrs av flera interna dokument, som vår policy och handlingsplan mot

kränkande särbehandling samt policy och handlingsplan mot riskbruk och skadligt bruk. Vårt arbete utgår från arbetsmiljöpolicy, arbetsmiljölagen och Arbetsmiljöverkets föreskrifter, med syftet att skapa en trygg och hälsosam arbetsmiljö som minimerar risken för sjukdom, olyckor

dem. Olyckor och tillbud rapporteras alltid till HR och hanteras därefter i arbetsmiljögruppen, där händelserna riskbedöms och åtgärdsplaner upprättas för att förebygga liknande situationer i framtiden.

Uppföljningen sker löpande i arbetsmiljökommittén. En viktig del i vårt arbetsmiljöarbete är att tidigt identifiera tecken på ohälsa, oavsett orsak. Vi har rutiner och en beredskap för att hantera olyckor, incidenter och hot mot medarbetare, något som blir allt viktigare för att möta utmaningar i en omvärld där hot och våld blivit en allt större riskfaktor.

Friskvård är en viktig del av Kalmarhems arbetsmiljöarbete, med syftet att främja god hälsa och stärka gemenskapen på arbetsplatsen. Utifrån en genomtänkt strategi för hälsa och friskvård skapar vi goda förutsättningar för att säkra framtida personalförsörjning och bidra till en hälsosam balans mellan arbete och fritid.

Under året introducerades "Hälsoveckan" – en vecka där medarbetarna fick möjlighet att träna på arbetstid och prova olika aktiviteter tillsammans. Friskvårdsinsatserna handlar dock inte enbart om fysisk aktivitet, utan kan även bestå av kulturella upplevelser och andra gemenskapsfrämjande aktiviteter. Oavsett aktivitet är fokus att skapa

eller skador. Vi ser det som en självklarhet att våra fastigheter ska vara säkra för alla som vistas i eller runt



Delar av verksamheten på ett gemensamt träningspass under "Hälsoveckan".

trivsel, samhörighet och välmående. För att underlätta hållbara transporter och bidra till en bättre arbetsmiljö har vi, utöver elbilar, även elcyklar tillgängliga för personalen vid tjänsteresor inom staden. Dessa initiativ är en del av vårt engagemang för både medarbetarnas hälsa och vår gemensamma miljö.

**KOMPETENSUTVECKLING**  
För att ha rätt förutsättningar att ta sig an framtidens utmaningar är det viktigt att hela organisationen fortsätter ställa om mot bolagets övergripande mål. Organisatorisk kraft i form av resurser, system och medel behöver riktas mot fastigheternas underhåll och med ett så tydligt mål blir varje kugge viktig och det blir lättare för varje medarbetare att se sin del i helheten och ställa om. Som en del i detta har det påbörjats en kartläggning gällande bolagets tvärfunktionella processer i syfte att rätt medarbetare ska vara involverade i rätt tid och i rätt diskussioner.

Att arbeta tvärfunktionellt där medarbetare från olika avdelningar eller roller samarbetar för att uppnå gemensamma mål har många fördelar, varav en är att bolaget utnyttjar resurser och kompetenser mer effektivt.

kompetensen och medvetenheten inom verksamheten för att få ut så mycket som möjligt per spenderad krona.

Det finns ett arbetssätt med att systematiskt arbeta med och följa upp de aktiva kostnadsminskningar och aktiva intäktsökningar som genomförs och som oavkortat kommer att gå till fastigheternas underhåll. Att stärka och utveckla organisationen inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggtekniska kompetenser samt upphandling, inköp och avtal är avgörande för att lyckas möta Kalmarhems underhållsbehov. Genom att bygga organisationen stark skapas stolthet och trivsel. Arbetet har påbörjats med att utveckla verksamheten genom vedertagna uppdrag- och projektmodeller där flera av dem prioriteras och styrs utifrån dess påverkan på Kalmarhems övergripande mål att skapa förutsättningar för och aktivt förbättra skicket i befintliga fastigheter.

## Medarbetsundersökning

92  
procent

svarar att de trivs bra i sin arbetsgrupp.

Arbetet med tvärfunktionella processer är något som kommer att fortsätta även under fler år framåt. Under året har arbete fortsatt även med att utveckla den ekonomiska





# Ett grönare Kalmar

Att vi har ett funktionsdugligt jordklot är en förutsättning för att våra sociala och ekonomiska system ska fungera och vi är gemensamt ansvariga för den värld vi lämnar till kommande generationer

En hållbar miljö är en förutsättning för vår välfärd. Kalmar ska växa och utvecklas på ett sätt som gynnar både människor och natur. Som bostadsbolag har vi en betydande påverkan på vår närmiljö och spelar en viktig roll i 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 våra beslut påverkar långt fler än så. Ekologisk hållbarhet är en central del av vår verksamhet, och vi arbetar för att göra det enklare för våra kunder att leva klimatsmart. För att lyckas med detta behöver vi väcka engagemang för hållbarhetsfrågor och inspirera till mer miljövänliga livsstilsval.

30

procent

av de som bor i hyresrätt i Kalmar bor i våra fastigheter.

## CERTIFIERINGAR OCH POLICYS

Sedan 2011 är Kalmarhem miljöcertifierat enligt ISO 9001 (kvalitet) och ISO 14001 (miljö). Vi bedriver ett förebyggande och systematiskt arbete med miljö- och kvalitetsfrågor för att minimera fel och kontinuerligt för-

bättra vår verksamhet i samverkan med kunder och andra intressenter. Vår kvalitetspolicy innebär att vi följer fastställda processer, rutiner och instruktioner i det dagliga arbetet för att säkerställa att våra produkter och tjänster håller hög 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. Kvalitetspolycyn granskas årligen för att säkerställa dess relevans och effektivitet. Vår miljöpolicy beskriver hur Kalmarhem ska arbeta målmedvetet för att tillsammans med kunder och leverantörer bidra till en långsiktigt hållbar livsmiljö, med fokus på miljö- och resurshushållning. Inom hela vår verksamhet – från förvaltning till ny- och ombyggnation – strävar vi efter att utbilda, informera och inspirera vår personal till engagemang, delaktighet och ansvar i miljöfrågor. Vi ställer tydliga miljökrav på våra entreprenörer och leverantörer och säkerställer efterlevnaden genom kontinuerliga uppföljningar.

## VÅRA HUVUDOMRÅDEN

Ett funktionsdugligt jordklot är en grundläggande förutsättning för att våra sociala och ekonomiska system ska fungera och vi är gemensamt ansvariga för den värld vi lämnar till kommande generationer. Naturens ekosystemtjänster, som exempelvis pollinering, vattenrening och klimatreglering, är ovärderliga för

oss. Därför är det av största vikt att vi aktivt arbetar för att skydda och bevara dessa livsviktiga funktioner. Om en funktion skulle försvinna och behöva ersättas med konstgjorda lösningar, skulle det medföra enorma kostnader. För oss som bostadsbolag är detta en viktig fråga. Vi vill att våra fastigheter ska vara en del av en hållbar stad fri från luftföroreningar, buller och brist på biologisk mångfald. Klimatförändringar påverkar både oss och våra fastigheter, vilket kräver anpassning till stigande havsnivåer, fler värmeböljor, torka och intensiva skyfall. Därför är det av stor betydelse för oss att aktivt bidra till att minska klimatförändringarnas effekter i så hög grad som möjligt.

När vi identifierade våra två viktigaste fokusområden inom ekologisk hållbarhet baserade vi vårt arbete på aktuell forskning och vetenskap. Vi har bland annat gått igenom våra miljöprocesser som har en inverkan på de globala målen i Agenda 2030. Utifrån detta har vi sammanställt de områden som vetenskapen anser vara mest kritiska att prioritera och därefter utvärderat vilka av dessa 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".





Huvudområde 1

» MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

För att få en tydlig bild av hur stora utsläpp vi som bolag genererar och var i verksamheten de uppstår, har vi under flera år beräknat vår totala klimatpåverkan. Dessa beräkningar uppdateras årligen för att följa utvecklingen över tid och vi tar hänsyn till hela utsläppskedjan för att säkerställa att alla relevanta utsläpp inkluderas.

Om vi ska lyckas i vårt arbete med att minska klimatpåverkan och rika insatserna där de gör störst nytta är det avgörande att vi har full insikt i vårt eget klimatavtryck. Våra klimatberäkningar baseras på Greenhouse Gas Protocol (GHG), en internationell standard för att mäta och rapportera utsläpp. Den delar in utsläppskällor i olika kategorier, så kallade ”scopes”, som omfattar både direkta och indirekta utsläpp. Detta gör det möjligt för oss att identifiera våra största utsläppskällor och arbeta strategiskt för att minska dem. Utifrån detta har vi utvecklat en strategi som bygger på principen att fokusera på ”*det som ger störst minskad klimatpåverkan per investerad krona på enklast möjliga sätt.*” Genom ett projektbaserat arbetssätt tar vi fram och implementerar strategier som styr oss mot att nå våra klimatmål. Vi har valt att ta ett omfattande ansvar i våra klimatberäkningar och inkluderar därför även utsläpp från exempelvis kundernas transporter och avfall. 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.

Många av våra beräkningar baseras på schablonvärden och uppskattningar, vilket innebär att de inte är hundra procentigt exakta. Däremot ger de en tillräckligt tydlig bild av storleksordningen för varje utsläppspost, vilket hjälper oss att identifiera de områden där vi bör fokusera

våra insatser. Istället för att lägga tid på att finjustera beräkningarna tills de är exakta, kan vi agera direkt där vi vet att påverkan blir som störst.

På sidorna 36 - 40 berättar vi om våra fem största utsläppsposter som har tilldelats strategier eller kommer att få det framöver. Ett viktigt inslag i vårt arbete har varit insikten om att vi inte kan vänta tills strategierna är helt kompletta utan måste arbeta parallellt med konkreta åtgärder och förändringar inom alla områden och det är precis så vi har gjort.

**MILJONPROGRAM FÖR KLIMATET**  
Under året har vi drivit projektet *Norrleden – Ett miljonprogram för klimatet* i samarbete med Kalmar Kommun och andra fastighetsägare i Kalmar. För att finansiera genomförandet har projektet fått stöd från Energimyndigheten. Syftet med

projektet, som är en förstudie, är att undersöka hur fastighetsägare i stadsdelen Norrliden kan samverka för att minska klimatpåverkan, samtidigt som den sociala hållbarheten stärks och områdets status förbättras.

För att leda projektet anlätades *Urban Utveckling* och resultatet blev ett förslag på att bilda en ideell förening där alla samverkande parter är delaktiga i att arbeta med olika frågor kopplade till hållbar stadsutveckling. Förslaget omfattar fem arbetsgrupper med fokus på följande områden: stadsplanering, mobilitet, bygg och underhåll, avfall samt energieffektivisering. Genom detta strukturerade samarbete skapas en plattform för gemensamma insatser som både främjar klimatnytta och social utveckling i Norrliden.



Scope 1 (kg CO<sub>2e</sub>)

**Direkta utsläpp**  
av köldmedia från värmepumpar och växthusgaser från våra fordon.

| KÄLLA       | 2024  | 2023  | 2022  |
|-------------|-------|-------|-------|
| Köldmedia   | 4 152 | 4 152 | 4 152 |
| Egna fordon | 1 751 | 1 739 | 0*    |
|             | 5 903 | 5 891 | 4 152 |

\* Vi är fossilbränslefria enligt Fossilfritt Sveriges definition och baserade 2022 våra siffror på Klimatinitiativets rapport, där bensinförbrukningen i biogasbilarnas startmoment inte var medräknad. I verkligheten används en liten mängd bensin vid start av biogasbilarna, men detta togs inte med i beräkningen då.



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

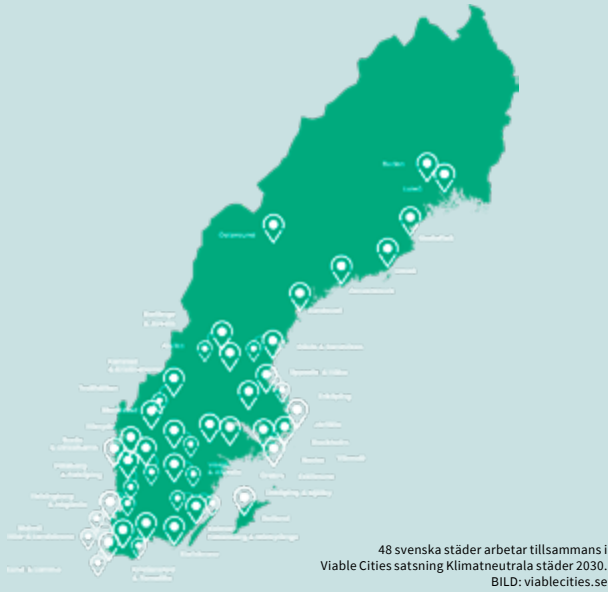
**Indirekta utsläpp**  
av växthusgaser från el och värme som används i våra fastigheter.

| KÄLLA                 | 2024    | 2023    | 2022    |
|-----------------------|---------|---------|---------|
| Elförbrukning         | 421 147 | 447 598 | 437 216 |
| Fjärrvärmeförbrukning | 137 148 | 139 147 | 136 155 |
|                       | 558 295 | 586 744 | 573 371 |



Kalmar kommun är medlem i Viable Cities, ett strategiskt innovationsprogram som fokuserar på omställningen till klimatneutrala och hållbara städer, där även Kalmarhem aktivt medverkar.

Syftet med programmet är att fungera som en katalysator för nya samarbetsformer mellan städer, näringsliv, akademi, forskningsinstitut och civilsamhälle. Målet är att Kalmar ska bli en klimatneutral stad till år 2030. Programmet finansieras av Vinnova, Energimyndigheten och Formas.



Scope 3 (kg CO<sub>2e</sub>)

**Övriga indirekta utsläpp**  
av växthusgaser från tillverkningen av produkter vi köper in eller våra kunders transporter och avfall.

| KÄLLA                                                       | 2024       | 2023       | 2022       |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Material och varor i förvaltningen                          | 1 867 156  | 1 334 536  | 3 802 843  |
| Kundernas transporter                                       | 4 985 695  | 5 166 160  | 5 154 869  |
| Kundernas elförbrukning                                     | 785 098    | 773 183    | 776 420    |
| Kundernas avfall                                            | 1 771 802  | 3 090 734  | 3 090 734  |
| Entreprenörernas transporter                                | 5 000      | 5 000      | 5 000      |
| Personalens resor till och från jobbet                      | 36 988     | 36 998     | 23 000     |
| Tjänsteresor                                                | 206        | 0          | 2 686      |
| Indirekta utsläpp drivmedel                                 | 2 342      | 1 475      | 300        |
| Elförbrukning (bränslerelaterade utsläpp)                   | 144 149    | 152 304    | 146 247    |
| Fjärrvärmeförbrukning (transport och produktion av bränsle) | 193 105    | 195 919    | 191 707    |
| Nybyggnation                                                | 0          | 0          | 3 744 746  |
| ROT-projekt                                                 | 186 087    | 94 377     | -          |
| Avfall                                                      | 32 309     | 20 096     | 53 989     |
|                                                             | 10 009 938 | 10 870 773 | 16 992 541 |

Definitioner

» 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 fem övergripande principer; 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 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”.



UTSLÄPPSPOST ETT

» KUNDERNAS TRANSPORTER

Nästintill varje dag uppstår ett behov av att förflytta sig – till och från jobbet, skjutsa barn, handla mat eller kanske utforska en ny stad över helgen. Mobilitet är ett brett begrepp som omfattar både vår egen rörlighet och transporten av saker, och kan definieras som behovet av att förflytta sig på olika sätt. På Kalmarhem arbetar vi aktivt för att våra kunder ska kunna göra klimatsmarta val. Vi vet att tillgången till rätt lösningar är avgörande för att underlätta övergången till ett mobilitets-smart liv, där transporter sker på ett säkert, effektivt och miljövänligt sätt.

Kundernas transporter står för Kalmarhems 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 vi genomfört flera åtgärder som en del av vår mobilitetsstrategi, vilken bygger på bolagets klimatberäkningar och beskriver vårt arbets-sätt för att minska utsläppen från kundernas transporter. Här finns en betydande möjlighet att påverka, då intresset för hållbara transportlösningar är stort både inom bilbranschen, hos myndigheter och bland privatpersoner. Samhället rör sig i snabb takt mot fossilfri mobilitet, och Kalmarhem kan spela en nyckelroll i denna omställning genom att investera strategiskt i infrastruktur, mobilitetslösningar och kommunikationsinsatser som främjar beteendeförändringar.

Strategin har ett starkt fokus på delningsekonomi och syftar till att ge ett helhetsgrepp om mobilitetsfrågor inom hela vårt fastighetsbestånd. Den utgör en tydlig plan för hur vi ska arbeta för att nå målet om nettonollutsläpp från kundernas transporter senast år 2030.

CYKELPOOL

Som en del i att erbjuda klimatsmarta transportval har Kalmarhem se-



| MÅTT                                           | 2024      | 2023      | 2022      |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Antal laddplatser                              | 159 st    | 147 st    | 139 st    |
| Antal dELbilar (egna/totalt)                   | 6 / 20 st | 7 / 23 st | 7 / 21 st |
| Registrerade miljöbilar* i fastighetsbeståndet | 54 st     | 58 st     | 60 st     |
| Registrerade fossilbilar i fastighetsbeståndet | 2 662 st  | 2 755 st  | 2 757 st  |

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

dan ett par år tillbaka en cykelpool i stadsdelen Funkabo, där man med cykel når större delarna av staden inom ett tidsspann på 15 minuter. Cykelpoolen är öppen för alla vilket betyder att man inte måste vara boende hos oss för att använda den. Detta gör att vi når fler och på så sätt bidrar vi till en större minskning av koldioxidutsläpp.

LADDINFRASTRUKTUR

För att underlätta övergången till fossilbränslefria fordon för våra kunder är det viktigt att erbjuda tillgång till laddningsmöjligheter i närheten av deras bostäder. Under de senaste åren har vi gjort betydande investeringar i laddinfrastruktur och erbjuder idag totalt 151 laddplatser som våra boende har möjlighet att hyra. Utöver dessa har vi dessutom installerat åtta semipublika laddstolpa som till skillnad från våra hyrbara laddplatser inte är knutna till någon specifik användare utan vem som helst kan använda dem för att ladda sitt fordon. De skiljer sig även från helt publika laddplatser eftersom de inte finns listade på offentliga kartor för laddningsstationer. Syftet med detta är att optimera användningen av laddstolparna och på så sätt kan

flera elbilsinnehavare i samma fastighet enkelt dela på samma laddplats, vilket skapar en mer flexibel och resurseffektiv lösning.

ELBILSPOOL

Kalmarhem är medlemmar i elbils-poolen dELbil, Kalmarregionens första elbils-pool, där medlemmar får tillgång till ett flertal elbilar med olika prestanda. Som medlem betalar man enbart för den tid man använder bilen, vilket innebär att kostnader för drivmedel och försäkring ingår. Samtidigt bidrar man till en mer hållbar miljö genom att välja ett klimatsmart alternativ.

För att underlätta övergången till delad mobilitet erbjuder vi våra boende kunder ett års kostnadsfritt medlemskap i dELbil. Det har också arrangerats prova-på-dagar i syfte att sänka tröskeln för nya användare och göra det enklare att testa bilpoolens fördelar. Glädjande kan vi se att användningen av bilpoolen har ökat markant de senaste åren och under 2024 har intresset fortsatt vara högt. Kalmarhem följer kontinuerligt användarstatistiken för att optimera tillgången och effektiviteten i bilpoolen. Som en del av detta arbete valde

vi att ta bort en av de två bilarna vid Stensbergsvägen eftersom den hade låg nyttjandegrad. En bil som står oanvänd bidrar inte till syftet med bilpoolen. Samtidigt håller vi dörren öppen för att utöka antalet bilar om efterfrågan skulle öka framöver, för att alltid kunna erbjuda en flexibel och behovsanpassad mobilitetslösning.

UTSLÄPPSPOST TVÅ

» UNDERHÅLL OCH MATERIAL I FÖRVALTNINGEN

Kalmarhem köper årligen in stora mängder material för underhåll av våra fastigheter, vilket omfattar allt från fönster och takpannor till vitvaror och toalettstolar. Produktionen och transporten av detta material genererar naturligtvis betydande utsläpp av växthusgaser.

För att kartlägga och förstå dessa utsläpp har vi, med stöd av HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening – en inköpsfunktion för allmännyttiga bostadsbolag), beräknat klimatpåverkan från det material vi köper in via HBV-avtal. Beräkningarna baseras på generiska data för respektive produktkategori, exempelvis genomsnittliga utsläpp för en tvättmaskin. För att få en mer exakt bild av klimatpåverkan och kunna följa utvecklingen över tid behöver vi dock tillgång till faktiska utsläppsdata för de produkter vi köper. Detta kan göras med hjälp av EPD:er (miljövarudeklarationer), som ger detaljerad information om en produkts miljöpåverkan. Eftersom många leverantörer fortfarande saknar EPD:er, måste vi börja ställa tydliga krav på att dessa ska finnas. Detta gör det möjligt att jämföra produkter utifrån deras klimatpåverkan och välja de som genererar minst klimatpåverkan. Vi har också börjat kategorisera våra inköp inom underhåll och material i olika poster för att identifiera områden med störst klimatpåverkan och där vi har möjlighet att påverka genom att välja mer hållbara alternativ. Vårt mål är att göra detta utan att öka kostnaderna, eller åtminstone minimera eventuella merkostnader. Under 2025 planerar

vi att ta fram en ny strategi, liknande vår mobilitetsstrategi, som beskriver hur Kalmarhem ska arbeta för att minska klimatpåverkan från materialinköp. Denna strategi kommer att innehålla tydliga mål och mätbara indikatorer för att följa upp vårt arbete fram till år 2030.

Vi arbetar med att minska klimatpåverkan från material som används

i våra underhållsprojekt och kan med stolthet säga att hållbarhetsperspektivet börjar bli en självklar del i Kalmarhems projektledning. Redan i projektens tidiga skeden inkluderas hållbarhetsperspektivet för att säkerställa att relevanta krav och önskemål integreras i projekteringen. Under 2024 har vi påbörjat klimatberäkningar för flera av våra ROT- och underhållsprojekt.



Utsläpp (kg CO<sub>2</sub>e) från vårt inköpta material

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

| OMRÅDE                                 | 2024             | 2023             | 2022             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Avloppsspölning och slamsugning        | -                | -                | -                |
| Badrumsmöbler                          | -                | -                | 350              |
| Brandskydd                             | 266              | 233              | 34               |
| Byggmaterial                           | 92 910           | 118 333          | 72 434           |
| El-material och belysning              | 180 379          | 3 040            | 3 858            |
| Fastighetsförnödenheter                | -                | -                | -                |
| Fönster                                | -                | -                | -                |
| IMD                                    | 83 199           | 132 554          | 52 164           |
| Köksförnyelse och inredningssnickerier | 20 775           | 26 344           | 24 206           |
| Luftfilter                             | -                | 716              | 34 605           |
| Lås och entrésystem                    | 6 584            | 13 079           | 8 517            |
| Måleriprodukter                        | -                | 135              | 1 124            |
| Möbler och heminredning                | 7 237            | 10 395           | 23               |
| Park och lek                           | 336              | 376              | 206              |
| Pellets                                | -                | -                | -                |
| Rörmaterial                            | 402 304          | 469 706          | 533 189          |
| Solenergi                              | -                | -                | -                |
| Säkerhetsdörrar                        | -                | -                | -                |
| Tvättmedelsdosering                    | 6 818            | 9 535            | 6 072            |
| Tvättstugeutrustning                   | 1 499            | 2 076            | 2 548            |
| Vitvaror                               | 1 064 745        | 904 602          | 3 039 802        |
| <b>Totalsumma</b>                      | <b>1 867 156</b> | <b>1 691 285</b> | <b>3 802 842</b> |



Syftet är att få en tydlig bild av den klimatpåverkan som dagens renoverings- och underhållsmetoder medför. Genom dessa beräkningar kan vi identifiera vilka delar av projekten som står för de största utsläppen, vilket ger oss ett värdefullt underlag för att utveckla mer klimatsmarta arbetssätt. Resultaten kan leda till att vi byter ut vissa material mot mer hållbara alternativ med lägre klimatpåverkan. Dessutom kommer de insikter vi får att hjälpa oss formulera tydliga krav på entreprenörer i framtida ROT- och underhållsprojekt, vilket bidrar till att minska vår klimatpåverkan över tid. Att minska utsläppen från inköpta varor är något som vi fortsatt har fokuserat på. En viktig del i detta arbete har varit att i större utsträckning reparera vitvaror istället för att ersätta dem med nya. Vi har även infört ett system som gör det enklare att återbruka fungerande vitvaror som av olika anledningar tas ur bruk i våra bostäder. För 2024 satte vi ett mål om att återbruka 15 vitvaror, men vi överträffade det med god marginal och nådde hela 39 återbrukade vitvaror. Detta resultat visar tydligt att vårt arbete med att öka cirkulariteten börjar ge effekt.

UTSLÄPPSPOST TRE

» KUNDERNAS AVFALL

För vår tredje utsläppspost har vi tagit fram en plan som beskriver hur vi i det dagliga arbetet ska arbeta för att minska klimatpåverkan från kundernas avfall. Fokus ligger på att genomföra insatser som främjar beteendeförändringar och skapar förutsättningar för mer hållbara avfallsvanor. Kundernas avfall har en betydande klimatpåverkan, främst på grund av den stora mängd avfall som går till förbränning istället för att återvinnas och återanvändas.

Avfall uppstår redan i samband med produktion och konsumtion av varor, vilket gör att frågan sträcker sig bortom bara avfallshantering.



Här kan vi som bostadsbolag bidra genom att stödja utvecklingen av cirkulära lösningar i samhället och, i framtiden, dra nytta av teknik som kan hjälpa människor att sortera sitt avfall på ett mer effektivt sätt. Även om Kalmarhem inte direkt kan påverka hur våra kunder sorterar sitt avfall, kan vi skapa rätt förutsättningar och arbeta med information och vägledning för att underlätta ett mer hållbart beteende. För att förstärka detta arbete planerar vi att komplettera vår befintliga plan med en mer omfattande strategi och specifika aktiviteter som syftar till att minska både mängden avfall och dess klimatpåverkan.

Vårt mål är att:

- » Öka andelen avfall som sorteras och återvinns, med särskilt fokus på förpackningar som ofta hamnar i osorterat avfall.
- » Minska den totala mängden avfall genom att främja medveten konsumtion och återbruk.

Genom att kombinera information, förbättrad infrastruktur för avfallshantering och samarbete med våra kunder hoppas vi kunna göra skillnad för både klimatet och resurseffektiviteten i vårt fastighetsbestånd.

UTSLÄPPSPOST FYRA

» ENERGI X 3 (HUSHÅLLS- OCH FASTIGHETSEL SAMT FJÄRRVÄRME)

Kalmarhems fjärde största utsläppspost kommer från den energi som används i våra fastigheter, vilket inkluderar fjärrvärme, fastighetsel och hushållsel. Denna energianvändning är en betydande källa till utsläpp av växthusgaser, och därför arbetar vi aktivt för att minska dess klimatpåverkan genom satsningar på förnybar energi och energieffektivisering.

Arbetet med att primäransluta våra fastigheter i kv. Marmorn 1 och Porfyren 1 till fjärrvärmenätet har inletts under året. Effekterna av de som färdigställts kommer dock inte att märkas under 2024, utan den förväntade minskningen i energianvändningen blir synlig först kommande år. Fastigheterna i Norrliden står för cirka 16 procent av Kalmarhems totala fjärrvärmeanvändning, vilket innebär att denna insats kommer att ha en betydande inverkan på vår energiförbrukning. Genom primäranslutningen eliminerar vi de stora kulvertförluster som tidigare belastat dessa byggnader. På sikt förväntas detta arbete minska Kalmarhems totala energianvändning med några procent, vilket är ett viktigt steg i vårt arbete för en mer energieffektiv och hållbar fastighetsförvaltning.

Under året har vi utökat antalet solceller med två nya anläggningar, vilket innebär att vi nu har totalt 20 solcellsanläggningar installerade på våra egna tak. Dessa anläggningar har tillsammans producerat 340 734 kWh förnybar el under året. Denna el är inte bara 100 % förnybar utan även lokalt producerad, vilket bidrar till ett mer hållbart energisystem. Våra kunder, liksom andra intressenter, har möjlighet att köpa denna el och därmed försörja sina hem med klimatneutral energi.

Utöver solceller har vi sedan tidigare fyra solfångaranläggningar som producerar varmvatten istället för

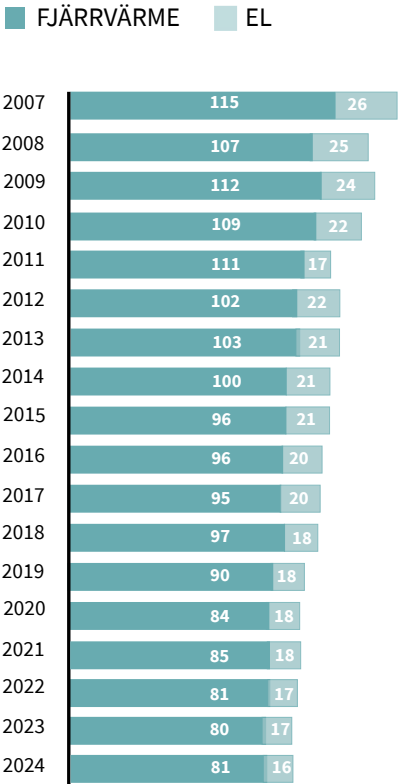
| MÅTT                                    | 2024               | 2023               | 2022              |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Energianvändning                        | 98 k Wh/ m2 A-temp | 98 k Wh/ m2 A-temp | 98 kWh/ m2 A-temp |
| Antal solcellsanläggningar              | 20 st              | 18 st              | 17 st             |
| Egenproducerad energi                   | 419 244 kWh        | 421 379 kWh        | 408 036 kWh       |
| Energi från delägda sol- och vindparker | 648 817 kWh        | 675 318 kWh        | 676 997 kWh       |

el. Under året har dessa anläggningar genererat 121 828 kWh värme, vilket motsvarar cirka 1,4 miljoner liter varmvatten per år. Detta bidrar till att minska behovet av energi från mer klimatbelastande källor. För att ytterligare stärka både Sveriges och Kalmars produktion av lokal, förnybar energi är vi delägare i Rockneby Vind, Nöbble solpark och Törneby solpark. Våra andelar i dessa anläggningar genererar totalt 125 kW solkraft och 187 kW vindkraft, vilket ytterligare minskar vårt klimatavtryck och bidrar till en grönare energiförsörjning.

Som tidigare nämnts har Kalmarhem under många år arbetat aktivt med att effektivisera energianvändningen. Redan 2007 anslöt vi oss till Allmännyttans Skåneinitiativ, med målet att minska vår energiförbrukning med 20 % till 2016, jämfört med 2007 års nivå. Detta mål nådde vi framgångsrikt och har nu valt att ansluta oss till nästa initiativ, Klimatinitiativet, där vi tillsammans med flera andra bostadsbolag åtagit oss att minska energianvändningen med ytterligare 30 % fram till 2030. Vi överträffade förväntningarna och nådde detta mål redan 2022 – åtta år tidigare än planerat. Trots denna framgång har vi inte sänkt tempot. Energieffektivisering är fortfarande en central del av vårt hållbarhetsarbete och under året har vi genomfört flera nya åtgärder för att ytterligare minska energiförbrukningen. Samti-

digt har vi påbörjat en utredning för att ta fram ett nytt, långsiktigt mål som ska guida vårt arbete framöver. Eftersom de flesta av de enklare energieffektiviseringsåtgärderna redan är genomförda, står vi nu inför utmaningen att tänka i nya banor. För att fortsätta göra skillnad behöver vi identifiera smarta, innovativa lösningar och idéer som kan ge ännu större effekt på vår klimatpåverkan.

ENERGIANVÄNDNING, KWH/KVM A-temp





## UTSLÄPPSPOST FEM

### » NYPRODUKTION

Nyproduktion genererar betydande utsläpp av växthusgaser vilket gör detta område till vår femte största utsläppspost. Vi arbetar med att ta fram en strategi för hur vi i framtiden ska utforma våra nyproduktionsprojekt för att minimera klimatpåverkan men eftersom nybyggnadsprojekten för närvarande är pausade prioriteras inte strategin just nu utan istället prioriteras vi arbetet med våra andra utsläppsposter. Målet är dock att ha strategin färdig när det är dags att starta nya nyproduktionsprojekt. På så sätt säkerställer vi att hållbarhetsaspekterna är integrerade från början, vilket ger oss bästa möjliga förutsättningar att bygga med minsta möjliga klimatpåverkan.

## Huvudområde 2

### » BIOLOGISK MÅNGFALD

Biologisk mångfald är ett övergripande begrepp som beskriver variationen av liv mellan olika arter, inom arter samt i deras livsmiljöer. Enkelt uttryckt kan det ses som ett mått på hur många olika levande organismer som finns i ett ekosystem. Det omfattar allt i naturen – från genetisk variation till mångfalden av arter och ekosystem. Biologisk mångfald spelar en avgörande roll för naturens grundläggande funk-

tioner, såsom pollinering, luftrening och vattenrening. Därför är det en självklarhet att integrera biologisk mångfald i vårt underhållsarbete och i våra ombyggnadsprojekt.

”  
Biologisk mångfald  
beskriver variationen  
av liv mellan  
olika arter, inom  
arter samt i deras  
livsmiljöer.

Kalmarhem förvaltar stora markytor i anslutning till våra fastigheter, vilket ger oss ett betydande ansvar – men också en stor möjlighet att främja biologisk mångfald och stärka ekosystemtjänster. Arbetet med dessa frågor är fortfarande relativt nytt för oss, och en av våra största utmaningar är att balansera olika faktorer såsom möjligheter, behov, trivsel, skötselkrav, ekonomi och kundernas önskemål i våra olika projekt. Under året har vi genomfört flera utemiljöprojekt i områden som Bergkristallen 2, Lunden 1, Sarven 1, Tummlaren 1, Smältardrängen 1 samt Koljan 1, 3 och 16. I dessa projekt har

vi bland annat planterat ängsgräs med inslag av blommor och växter som främjar den biologiska mångfalden. På vissa platser har vi även installerat odlingslådor för att ge de boende möjlighet att odla ätbara växter, vilket bidrar till ökad självförsörjning och ett närmare förhållande till naturen.

I kvarteret Visiret har en stor del av parkeringsytan omvandlats till en grönskande yta med ängsgräs och blommande växter för att främja pollinerande insekters livsmiljö. Utöver att denna växtlighet bidrar till ökad biologisk mångfald och förbättrad pollinering, hjälper den också till med att rena luft och vatten samtidigt som den skapar en mer trivsam och estetiskt tilltalande miljö. Framöver kommer vi att fortsätta vårt arbete genom att utveckla en övergripande strategi för biologisk mångfald och ekosystemtjänster i samtliga av våra fastigheter. Denna strategi kommer att innehålla tydliga mål för hur vi vill utveckla och förvalta våra utemiljöer med fokus på biologisk mångfald och utifrån vilken nivå. Målsättningen är att skapa en långsiktig plan med en tydlig målbild som sträcker sig över en tioårsperiod, där vi systematiskt kan arbeta för att stärka naturens ekosystem och skapa hållbara, trivsamma boendemiljöer.







# Ordning och reda i ekonomin

Ekonomisk hållbarhet förutsätter att ett företag genererar överskott som kan användas för att utveckla verksamheten och ha beredskap för framtida händelser och påfrestningar.

Ekonomisk hållbarhet innebär att skapa långsiktigt värde genom en stabil och resurseffektiv ekonomi. Det handlar om att främja tillväxt och lönsamhet utan att kompromissa med återbruk, återvinning och cirkularitet. Men när kan vi betrakta ekonomisk hållbarhet som verkligt hållbar?

För att vara hållbar får ekonomisk utveckling inte leda till negativa effekter på ekologisk eller social hållbarhet. En ökning av ekonomiskt kapital får därför inte ske på bekostnad av naturkapital eller socialt kapital. Dessutom kräver ekonomisk hållbarhet att företag genererar överskott för att kunna utvecklas och stå rustade inför framtida utmaningar.

### SUND FASTIGHETSFÖRVALTNING

En hållbar ekonomisk tillväxt och ett stabilt resultat är avgörande för att möjliggöra underhåll, reinvesteringar och nyproduktion på lång sikt. Som den ledande bostadsaktören i Kalmar bär vi ett stort ansvar och har höga förväntningar på oss att leverera kvalitet inom flera områden. En central del av vårt uppdrag som allmännyttigt bostadsbolag är att

bidra till att Kalmarborna har möjlighet att bo i attraktiva och trivsamma bostäder.

För oss är en ansvarsfull fastighetsförvaltning en självklarhet, genom att vårda och utveckla våra fastigheter minskar vi behovet av nya resurser i lika stor utsträckning vilket är fördelaktigt både för miljön och ekonomin. Kontinuerligt underhåll och löpande reparationer är en viktig del av vårt hållbarhetsarbete och avgörande för att våra fastigheter ska hålla hög kvalitet, ha god miljöprestanda och förbli attraktiva över tid.

Våra fastigheter är byggda för att bestå och vara bebodda under lång tid. För att säkerställa detta krävs en hållbar förvaltning med fastighetsskötsel, städning, underhåll och reparationer samt försörjning av värme, vatten, el och avfallshantering. Samtidigt är en långsiktigt stabil ekonomi avgörande för att klara av förändringar i räntor, byggpriser och avgifter för el, värme, vatten och avfall, liksom andra yttre faktorer som ligger utanför vår kontroll. Bolagets finansiering sker genom Kommuninvest, och för att minska

den finansiella risken vid eventuella ränteuppgångar samt säkerställa en stabil kapitalförsörjning, eftersträvas en strategisk spridning på kreditavtalen.

### GENERATIONSPERSPEKTIVET - EN BÄRANDE TANKE

Kommunallagen fastslår att kommuner och kommunkoncerner ska hantera sin ekonomi ansvarsfullt, oavsett driftform, både på kort och lång sikt. En bärande tanke är generationsperspektivet vilket innebär att varje generation 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. God ekonomisk hushållning omfattar både ett finansiellt och ett verksamhetsmässigt perspektiv.

För att uppfylla detta krav måste båda vara på en acceptabel nivå. Ett starkt ekonomiskt resultat får inte ske på bekostnad av en bristfällig verksamhet, och hög kvalitet i verksamheten får inte leda till ekonomiska underskott eller en svag finansiell ställning.



# Flerårsanalys

## Resultatanalys (kr/kvm)

|                                                    | 2024                     | 2023                     | 2022                     | 2021                   |
|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                   |                          |                          |                          |                        |
| Hysesintäkter                                      | 1 377                    | 1 302                    | 1 237                    | 1 181                  |
| Övriga intäkter                                    | 36                       | 57                       | 58                       | 26                     |
| <strong>SUMMA INTÄKTER</strong>                    | <strong>1 413</strong>   | <strong>1 359</strong>   | <strong>1 295</strong>   | <strong>1 208</strong> |
| <strong>FASTIGHETSKOSTNADER</strong>               |                          |                          |                          |                        |
| Fastighetsskötsel                                  | - 117                    | - 120                    | - 106                    | - 106                  |
| Reparationer                                       | - 63                     | - 64                     | - 72                     | - 86                   |
| Taxebundna kostnader                               | - 263                    | - 242                    | - 227                    | - 233                  |
| Fastighetsanknuten administration                  | - 115                    | - 116                    | - 99                     | - 84                   |
| Övriga driftkostnader                              | - 25                     | - 28                     | - 47                     | - 26                   |
| Underhållskostnader                                | - 255                    | - 231                    | - 270                    | - 250                  |
| Fastighetsskatt                                    | - 29                     | - 27                     | - 30                     | - 28                   |
| Avskrivningar och nedskrivningar                   | - 252                    | - 229                    | - 215                    | - 183                  |
| <strong>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</strong>         | <strong>- 1 119</strong> | <strong>- 1 056</strong> | <strong>- 1 065</strong> | <strong>- 995</strong> |
| <strong>BRUTTORESULTAT</strong>                    | <strong>294</strong>     | <strong>302</strong>     | <strong>230</strong>     | <strong>213</strong>   |
| Administrationskostnader                           | - 37                     | - 41                     | - 34                     | - 31                   |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                   | <strong>257</strong>     | <strong>262</strong>     | <strong>196</strong>     | <strong>182</strong>   |
| Finansiella poster                                 | - 105                    | - 95                     | - 70                     | - 54                   |
| <strong>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</strong> | <strong>152</strong>     | <strong>166</strong>     | <strong>126</strong>     | <strong>127</strong>   |
| Bokslutsdispositioner                              | 0                        | 0                        | 38                       | - 9                    |
| Skatt på årets resultat                            | - 31                     | - 34                     | - 35                     | - 24                   |
| <strong>ÅRETS RESULTAT, KR/KVM</strong>            | <strong>121</strong>     | <strong>132</strong>     | <strong>129</strong>     | <strong>94</strong>    |

# Resultat- och balansräkning

|                                                                              |                            |                            |                            |                            |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <strong>RESULTATRÄKNING (TKR)</strong>                                       | <strong>2024</strong>      | <strong>2023</strong>      | <strong>2022</strong>      | <strong>2021</strong>      |
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                                             |                            |                            |                            |                            |
| Hysesintäkter                                                                | 464 189                    | 438 049                    | 408 370                    | 383 268                    |
| Övriga intäkter                                                              | 12 169                     | 19 244                     | 19 123                     | 8 594                      |
| <strong>SUMMA INTÄKTER</strong>                                              | <strong>476 359</strong>   | <strong>457 293</strong>   | <strong>427 493</strong>   | <strong>391 862</strong>   |
| <strong>FASTIGHETSKOSTNADER</strong>                                         |                            |                            |                            |                            |
| Driftkostnader                                                               | - 196 653                  | - 191 542                  | - 181 506                  | - 173 327                  |
| Underhållskostnader                                                          | - 85 931                   | - 77 622                   | - 89 196                   | - 81 154                   |
| Fastighetsskatt                                                              | - 9 719                    | - 9 236                    | - 10 057                   | - 9 056                    |
| Avskrivningar och nedskrivningar                                             | - 84 950                   | - 77 132                   | - 70 876                   | - 59 333                   |
| <strong>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</strong>                                   | <strong>- 377 253</strong> | <strong>- 355 532</strong> | <strong>- 351 632</strong> | <strong>- 322 870</strong> |
| <strong>BRUTTORESULTAT</strong>                                              | <strong>99 106</strong>    | <strong>101 761</strong>   | <strong>75 861</strong>    | <strong>68 992</strong>    |
| Administrationskostnader                                                     | - 12 417                   | - 13 640                   | - 11 156                   | - 10 026                   |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                                             | <strong>86 688</strong>    | <strong>88 121</strong>    | <strong>64 705</strong>    | <strong>58 966</strong>    |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 0                          | 0                          | 0                          | 50                         |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                             | 1 230                      | 1 015                      | 1 339                      | 244                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   | - 36 717                   | - 33 137                   | - 23 140                   | - 17 617                   |
| <strong>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</strong>                           | <strong>51 201</strong>    | <strong>55 999</strong>    | <strong>42 904</strong>    | <strong>41 643</strong>    |
| Bokslutsdispositioner                                                        | 0                          | 0                          | 12 500                     | - 3 000                    |
| Skatt på årets resultat                                                      | - 10 529                   | - 11 607                   | - 11 438                   | - 7 864                    |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                                              | <strong>40 673</strong>    | <strong>44 392</strong>    | <strong>43 966</strong>    | <strong>30 780</strong>    |

|                                                 |                             |                             |                             |                             |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>BALANSRÄKNING (TKR)</strong>            | <strong>2024-12-31</strong> | <strong>2023-12-31</strong> | <strong>2022-12-31</strong> | <strong>2021-12-31</strong> |
| Materiella anläggningstillgångar                | 2 856 457                   | 2 839 464                   | 2 788 932                   | 2 722 146                   |
| Finansiella anläggningstillgångar               | 1 816                       | 1 704                       | 2 226                       | 2 313                       |
| Omsättningstillgångar                           | 62 615                      | 34 563                      | 182 234                     | 54 742                      |
| <strong>SUMMA TILLGÅNGAR</strong>               | <strong>2 920 888</strong>  | <strong>2 875 731</strong>  | <strong>2 973 392</strong>  | <strong>2 779 201</strong>  |
| Eget kapital                                    | 742 021                     | 701 949                     | 657 803                     | 613 953                     |
| Obeskattade reserver                            | 0                           | 0                           | 0                           | 12 500                      |
| Avsättningar                                    | 62 152                      | 50 497                      | 37 751                      | 25 073                      |
| Långfristiga skulder                            | 2 004 000                   | 2 008 513                   | 2 008 513                   | 2 008 513                   |
| Kortfristiga skulder                            | 112 715                     | 114 772                     | 269 325                     | 119 162                     |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> | <strong>2 920 888</strong>  | <strong>2 875 731</strong>  | <strong>2 973 392</strong>  | <strong>2 779 201</strong>  |



# Nyckeltal

|                                                  | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|--------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| LÖNSAMHET                                        |            |            |            |            |
| Vinstmarginal, %                                 | 11         | 12         | 10         | 11         |
| Avkastning på totalt kapital, %                  | 3          | 3          | 2          | 2          |
| Direktavkastning på fastigheter, %               | 6          | 6          | 5          | 5          |
| FINANSIERING                                     |            |            |            |            |
| Nettoskuldsättning, kr/kvm                       | 5 945      | 5 967      | 6 084      | 6 191      |
| Skuldsättningsgrad, ggr                          | 3          | 3          | 4          | 3          |
| Belåningsgrad, %                                 | 70         | 71         | 78         | 75         |
| Räntetäckningsgrad, ggr                          | 5          | 5          | 7          | 7          |
| Soliditet, %                                     | 25         | 24         | 22         | 22         |
| FÖRVALTNING                                      |            |            |            |            |
| Uthyrningsgrad, %                                | 99         | 99         | 100        | 100        |
| Omflyttning ordinarie bostäder, %                | 20         | 19         | 20         | 13         |
| Omflyttning studentbostäder, %                   | 63         | 63         | 59         | 59         |
| Energi, kWh/kvm A-temp                           | 98         | 98         | 98         | 105        |
| Driftkostnader exkl. underhåll, kr/kvm           | 867        | 596        | 580        | 562        |
| Driftkostnader inkl. underhåll, kr/kvm inkl. adm | 612        | 827        | 850        | 812        |
| Driftnetto inkl. underhåll, kr/kvm inkl. adm     | 546        | 531        | 444        | 396        |
| FASTIGHETER                                      |            |            |            |            |
|                                                  | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Antal bostäder                                   | 5 218      | 5 247      | 5 322      | 5 249      |
| Antal lokaler                                    | 558        | 554        | 555        | 496        |
| Yta bostäder, kvm                                | 299 438    | 300 851    | 300 294    | 295 138    |
| Yta lokaler, kvm                                 | 37 358     | 36 568     | 35 505     | 29 335     |
| Yta totalt, kvm                                  | 336 796    | 337 419    | 335 799    | 324 473    |
| Yta medel, kvm                                   | 337 108    | 336 609    | 330 136    | 324 408    |
| Taxeringsvärde, tkr                              | 5 255 373  | 4 668 697  | 4 703 739  | 3 738 457  |
| Bokf. värde byggnader och mark, tkr              | 2 753 374  | 2 754 453  | 2 674 701  | 2 361 775  |
| Bokf. värde byggnader och mark, kr/kvm           | 8 175      | 8 163      | 7 965      | 7 279      |
| Investeringar, mkr                               | 106        | 131        | 148        | 178        |

# Nyckeltalsdefinitioner

|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VINSTMARGINAL</b><br>Resultat efter finansnetto i procent av intäkterna.                                                                                                                     | <b>RÄNTETÄCKNINGSGRAD</b><br>Rörelseresultat plus avskrivning och finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.                                                   |
| <b>AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL</b><br>Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.                                                                               | <b>SOLIDITET</b><br>Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.                                 |
| <b>DIREKTAVKASTNING PÅ FASTIGHETER</b><br>Driftnetto i procent av bokförda värden för byggnader och mark.                                                                                       | <b>DRIFTSKOSTNADER</b><br>Fastighetsskötsel, reparationer, taxebundna kostnader, fastighetsanknuten administration, tomträttsavgälder, fastighets-skatt och övriga driftkostnader. |
| <b>NETTOSKULDSÄTTNING</b><br>Räntebärande skulder (inkl. koncernkredit) minus räntebärande tillgångar.                                                                                          | <b>DRIFTNETTO</b><br>Bruttoresultat före avskrivningar och finansiella poster.                                                                                                     |
| <b>SKULDSÄTTNINGSGRAD</b><br>Avsättningar och skulder inkl. uppskjuten skatteskuld dividerat med justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt). |                                                                                                                                                                                    |
| <b>BELÅNINGSGRAD</b><br>Summa lån i procent av bokförda värden för byggnader och mark.                                                                                                          |                                                                                                                                                                                    |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kalmarhem AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i kronor, om inget annat anges. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

### 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 5 200 bostäder och 37 500 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 51,2 mnkr (56,0 mnkr) och ett resultat efter skatt på 40,7 mnkr (44,4 mnkr). Kalmarhems ekonomiska resultat beror till stor del på relativt låga räntekostnader då samtliga lån har haft bunden ränta större delen av året, men även ett gynnsamt år ur klimatsynpunkt när det gäller kostnader för el, uppvärmning och snöröjning. De finansiella kostnaderna uppgår till 36,7 mnkr (33,1 mnkr). Kostnader för underhåll uppgår till 85,9 mnkr (77,6 mnkr) och inne-

fattar 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 336 796 kvm (337 419 kvm), varav lokalyta 37 358 kvm. I lokalyta ingår kommersiella lokaler och förråd. Antalet bostäder uppgår till 5 218 (5 247). Av bostäderna var 928 (984) studentbostäder.

Hyresintäkterna, netto för året uppgår till 464,2 mnkr (438,0 mnkr). Hyresbortfallet uppgår till 7,2 mnkr (5,9 mnkr) vilket motsvarar 1,6 procent (1,3 procent) av hyresintäkterna.

### FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

Fastigheternas marknadsvärde varierar över tid beroende på konjunktur, ränteläge och marknadens förväntningar. I syfte att fastställa fastighetsportföljens marknadsvärde sker årligen en individuell marknadsanalys av varje fastighet utifrån ett krav på direktavkastning som varierar enligt marknads-mässiga principer. Med ovanstående antaganden överstiger fastigheternas marknadsvärde det bokförda värdet med ca 1 600 mnkr (1 500 mnkr). Det bokförda värdet på fastigheterna uppgick vid årsskiftet till 2 753 mnkr (2 754 mnkr).

### INVESTERINGAR

Investering i byggnader, mark och pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar uppgår till 104,6 mnkr (129,4 mnkr), vilket i huvudsak avser renovering och ombyggnationer på Kv. Tegelslagaren 1, Kv. Galjonen 5, Kv. Sjötungan 1,2 samt fjärrvärmeanslutning på Kv. Marmon 1 och Kv. Porfyren 1. Investeringar i maskiner och inventarier uppgår till 1,4 mnkr (1,6 mnkr) och avser främst laddplatser för fordon.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Efterfrågan på Kalmarhems bostäder har varit god, med en fortsatt hög uthyrningsgrad på 99,5 procent (99,2). Det finns en minskad efterfrågan på studentbostäder, en trend som pågått under flera år. För att möta denna förändring har Kalmarhem vidtagit åtgärder för att anpassa utbud av studentbostäder. En del i detta är en justering av boendekriterierna för studentbostäder som medför att fler intressenter kan inkluderas samt startat ett pilotprojekt som erbjuder boende till gymnasieelever utifrån vissa kriterier. Kalmarhem har även omvandlat vissa studentbostäder till vanliga bostäder för att ge möjlighet att bo kvar efter

studier. Denna mix av bostadsalternativ, där söktrycket är lägre, skapar en mer optimal boendemiljö och ökad trygghet.

Den nuvarande räntenivån på marknaden 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.

Mot slutet av året slutade befintlig VD för nytt uppdrag och en tillförordnad VD har anlitats under rekryteringsprocessen för en ny VD.

### IT-ATTACK

Tidigt på morgonen den 6 februari 2024 utsattes Kalmar kommun för ett IT-angrepp som påverkade arbetet i hela kommunkoncernen. Beslut fattades om att gå upp i stabsläge, ett stabsläge som varade i tretton dagar. Under året har angreppet analyserats, återställningsarbete har genomförts och övriga nödvändiga åtgärder har vidtagits.

### CSRD

Den bolagskoncern som Kalmarhem AB tillhör med Kalmar Kommunbolag som moderbolag omfattas av kraven i CSRD från och med räkenskapsåret 2025. Under 2024 har ett intensivt förberedelsearbete pågått under ledning av Kalmar Kommunbolag AB. Arbetet har organiserats med en central arbetsgrupp där en anlitad projektledare från Envicon Miljökonsult haft uppdraget att leda arbetet. Det inledande arbetet med att förstå kontexten av det nya regelverket och kartlägga värdekedjor, intressenter med mera har genomförts med ett tydligt perspektiv, bottom-up, där respektive bolag haft en viktig roll. Kalmarhem AB genomförde detta arbete främst under våren 2024 och därefter vidtog arbete med den dubbla

väsentlighetsanalysen i bestämda gemensamma mallar för hela bolagskoncernen. I Kalmarhem AB har bolagets Miljö- & Energiingenjör deltagit i arbetet.

Under hösten har arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen fortsatt och respektive styrelse i bolagskoncernen kommer under första kvartalet 2025 fatta beslut om den egna dubbla väsentlighetsanalysen. Parallellt med arbetet i respektive bolag har moderbolaget arbetat med den konsoliderade dubbla väsentlighetsanalysen på koncernnivå. Respektive bolags dubbla väsentlighetsanalys blir underlag för det fortsatta arbetet inför att moderbolaget ska rapportera enligt CSRD i årsredovisningen 2025. För Kalmarhem AB är den dubbla väsentlighetsanalysen ett nytt och centralt underlag i den årliga strategiska planeringen för en hållbar affärsutveckling.

### FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kalmarhem har tidigare 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. Under året samt kommande år är fokus skiftat till det stora underhållsbehovet i befintligt bestånd. Att finansiera det eftersatta underhållet är en stor prioriterad utmaning i en konjunktur med ökade material- och räntekostnader. I takt med att lån ska omsättas kommer räntekänsligheten öka under kommande år, vilket kommer innebära ökade räntekostnader. Bolaget planerar inte någon nyupplåning eller amortering under 2025.

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 - 2024 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 vid årsskiftet till 100 mnkr. Amortering har skett med 4,5 mnkr (150,0 mnkr). Vid årsskiftet uppgick skuldportföljen till 2 004,0 mnkr (2 008,5 mnkr), varav lån med fast ränta uppgick till 2 004,0 mnkr och 914 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 25,4 procent (24,4). Soliditeten för motsvarande företag som är medlemmar i Sveriges Allmännytta var 33,0 procent år 2023.

RÄNTERISK

Ränterisken mäts i form av genomsnittlig återstående räntebindningstid. En längre räntebindningstid minskar den negativa resultateffekten vid en ränteuppgång. För att säkerställa kapitalförsörjningen har långa kreditavtal med bolagets långgivare oftast eftersträvats.

Skuldportföljens genomsnittliga räntebindningstid ska enligt kommunkoncernens finanspolicy vara 3 år +1,0 /-1,0 år. För att uppnå den räntebindning som krävs av finanspolícyn har räntebindning genomförts via lån med fast ränta. Den genomsnittliga räntebindningstiden för skuldportföljen var vid årsskiftet 2,7 år (3,2 år). Av skuldportföljen har 18 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 | 350       | 18 %  |
| 1-2 år | 450       | 22 %  |
| 2-3 år | 324       | 16 %  |
| 3-4 år | 280       | 14 %  |
| 4-5 år | 500       | 25 %  |
| 5-6 år | 100       | 5 %   |
| TOTALT | 2 004     | 100 % |

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 18 procent av skuldportföljen förfall inom ett år och den volymvägda genomsnittliga kapitalbindningstiden för hela skuldportföljen var 2,7 år (3,2 år).

FÖRFALLOPROFIL FÖR SKULDPORTFÖLJENS KAPITALBINDNING

| ÅR     | SUMMA MKR | ANDEL |
|--------|-----------|-------|
| 0-1 år | 350       | 18 %  |
| 1-2 år | 450       | 22 %  |
| 2-3 år | 324       | 16 %  |
| 3-4 år | 280       | 14 %  |
| 4-5 år | 500       | 25 %  |
| 5-6 år | 100       | 5 %   |
| TOTALT | 2 004     | 100 % |

Den genomsnittliga räntan under året exklusive kommunal borgensavgift var 1,3 procent (1,0). Om hänsyn även tas till kommunal borgensavgift uppgick den genomsnittliga räntan till 1,8 procent (1,5).

KÄNSLIGHETSANALYS - RESULTATEFFEKT

Ränterisk (förändring av räntekostnad/år)

En omedelbar förändring av den rörliga räntan med + 1,0 procent ger ökade räntekostnader med 0,0 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 4,1 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 i arbetet med att minska klimatpåverkan och fokusera på rätt saker måste vi 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 energi-effektivisering 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 två 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 för 2024 har upprättats enligt årsredovisningslagen och finns publicerad på kalmarhem.se.

Personal

Antalet tillsvidareanställd personal var under året 71 (73) personer. Av dessa var 26 (27) kvinnor och 45 (46) män och medelåldern 42 (43) år. Medelantalet årsanställda var 78 (82) personer, varav 29 (32) kvinnor och 49 (50) män.

TILLSTÅNDS- ELLER ANMÄLNINGSPLIKTIG VERKSAMHET ENLIGT MILJÖBALKEN

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| balanserad vinst         | 433 677 307 |
| årets vinst              | 40 672 856  |
|                          | 474 350 163 |
|                          |             |
| disponeras så att        |             |
| till aktieägarna utdelas | 650 000     |
| i ny räkning överföres   | 473 700 163 |
|                          | 474 350 163 |

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (TKR)

|                               | AKTIEKAPITAL | RESERVFOND | BALANSERAT RESULTAT | ÅRETS RESULTAT | TOTALT  |
|-------------------------------|--------------|------------|---------------------|----------------|---------|
| Belopp vid årets ingång       | 10 000       | 257 671    | 389 885             | 44 392         | 701 949 |
| Disposition enligt årsstämma: |              |            | 44 392              | - 44 392       | 0       |
| Utdelning                     |              |            | - 600               |                | - 600   |
| Årets resultat                |              |            |                     | 40 673         | 40 673  |
| BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG       | 10 000       | 257 671    | 433 677             | 40 673         | 742 021 |

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

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA VINSTUTDELNINGEN

Den föreslagna utdelningen har en marginell påverkan på bolagets soliditet till 25,4 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     | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>                             |           |                           |                           |
| Nettoomsättning                                       | 2, 3, 4   | 476 359                   | 457 293                   |
| <b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>                            |           |                           |                           |
| Fastighetsskötsel inkl. avskrivningar                 | 5, 6      | - 39 471                  | - 40 232                  |
| Reparationer                                          |           | - 21 262                  | - 21 457                  |
| Taxebundna kostnader                                  | 7         | - 88 715                  | - 81 355                  |
| Fastighetsanknuten administration inkl. avskrivningar | 5, 6      | - 38 626                  | - 38 971                  |
| Tomträttsavgälder                                     |           | - 127                     | - 106                     |
| Övriga driftkostnader                                 |           | - 8 453                   | - 9 423                   |
| Underhållskostnader                                   | 8         | - 85 931                  | - 77 622                  |
| Fastighetsskatt                                       | 9         | - 9 719                   | - 9 236                   |
| Avskrivningar och nedskrivningar                      | 5         | - 84 950                  | - 77 132                  |
| <b>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</b>                      |           | <b>-377 253</b>           | <b>- 355 532</b>          |
| <b>BRUTTORESULTAT</b>                                 |           | <b>99 106</b>             | <b>101 761</b>            |
| Administrationskostnader                              | 6, 10, 11 | - 12 417                  | - 13 640                  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                |           | <b>86 688</b>             | <b>88 121</b>             |
| <b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>               |           |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter      | 13        | 1 230                     | 1 015                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter            | 14        | - 36 717                  | - 33 138                  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>              |           | <b>51 201</b>             | <b>55 999</b>             |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                            |           | <b>51 201</b>             | <b>55 999</b>             |
| Skatt på årets resultat                               | 15, 16    | - 10 529                  | - 11 607                  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                 |           | <b>40 673</b>             | <b>44 392</b>             |



# Balansräkning

| BELOPP I TKR                                                                   | NOT 1  | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                                                     |        |            |            |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                                                          |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar                                               |        |            |            |
| Byggnader och mark                                                             | 17, 18 | 2 753 374  | 2 754 453  |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                                       | 19     | 5 709      | 5 076      |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 20     | 4 873      | 7 100      |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 21     | 92 500     | 72 835     |
|                                                                                |        | 2 856 456  | 2 839 464  |
| Finansiella anläggningstillgångar                                              |        |            |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                                         | 22     | 100        | 100        |
| Andra långfristiga fordringar                                                  | 23     | 1 716      | 1 604      |
|                                                                                |        | 1 816      | 1 704      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                                                    |        | 2 858 273  | 2 841 168  |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                                                          |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                                                        |        |            |            |
| Kundfordringar                                                                 |        | 1 265      | 760        |
| Fordringar hos koncernföretag                                                  | 24     | 50 462     | 24 685     |
| Aktuella skattefordringar                                                      |        | 1 242      | 2 205      |
| Övriga fordringar                                                              | 25     | 6 849      | 3 601      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 26     | 2 798      | 3 311      |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                                                    |        | 62 615     | 34 563     |
| SUMMA TILLGÅNGAR                                                               |        | 2 920 888  | 2 875 731  |

# Balansräkning

| BELOPP I TKR                                 | NOT 1  | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |            |            |
| EGET KAPITAL                                 |        |            |            |
| Bundet eget kapital                          |        |            |            |
| 27, 28                                       |        |            |            |
| Aktiekapital                                 |        | 10 000     | 10 000     |
| Reservfond                                   |        | 257 671    | 257 671    |
|                                              |        | 267 671    | 267 671    |
| Fritt eget kapital                           |        |            |            |
| Balanserad vinst eller förlust               |        | 433 677    | 389 885    |
| Årets resultat                               |        | 40 673     | 44 392     |
|                                              |        |            | 434 277    |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |        | 742 021    | 701 949    |
| AVSÄTTNINGAR                                 |        |            |            |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 15, 16 | 53 502     | 43 047     |
| Övriga avsättningar                          | 29     | 8 650      | 7 450      |
| SUMMA AVSÄTTNINGAR                           |        | 62 152     | 50 497     |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER                         |        |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 30     | 2 004 000  | 2 008 513  |
| KORTFRISTIGA SKULDER                         |        |            |            |
| Leverantörsskulder                           |        | 41 398     | 48 255     |
| Skulder till koncernföretag                  | 31     | 2 619      | 1 797      |
| Övriga skulder                               |        | 4 558      | 3 019      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 32     | 64 139     | 61 701     |
| SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER                   |        | 112 715    | 114 772    |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |        | 2 920 888  | 2 875 731  |



Kassaflödesanalys

| BELOPP I TKR                                                               | NOT 1 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten                                                   |       |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                          |       | 51 201                    | 55 999                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                        | 33    | 88 780                    | 81 295                    |
| Betald skatt                                                               |       | 890                       | - 242                     |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL |       | 140 872                   | 137 052                   |
| KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET                             |       |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                                               |       | - 504                     | 12                        |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                      |       | - 2 709                   | - 92                      |
| Förändring av leverantörsskulder                                           |       | - 6 857                   | 1 977                     |
| Förändring av kortfristiga skulder                                         |       | 4 799                     | - 6 530                   |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN                                   |       | 135 601                   | 132 419                   |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN                                                   |       |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                           |       | - 105 957                 | - 130 626                 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                            |       | 1 383                     | 0                         |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar                          |       | - 832                     | - 1 071                   |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar                           |       | 720                       | 1 593                     |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN                                   |       | - 104 685                 | - 130 105                 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN                                                  |       |                           |                           |
| Förändring kort- och långfristiga låneskulder                              |       | - 4 513                   | - 150 000                 |
| Utbetald utdelning                                                         |       | - 600                     | - 246                     |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN                                  |       | - 5 113                   | - 150 246                 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                           |       | 25 802                    | - 147 931                 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                             |       |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                             |       | 24 561                    | 172 492                   |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                               |       | 50 363                    | 24 561                    |

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 förgående år.

INTÄKTSREDOVISNING

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

REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR ENSKILDA BALANSPOSTER

FORDRINGAR

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

ÖVRIGA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

AVSKRIVNING BYGGNADERNAS KOMPONENTER

NYTTJANDETID (ÅR)

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

AVSKRIVNINGAR ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

NYTTJTJANDETID (ÅR)

|                                         |         |
|-----------------------------------------|---------|
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 - 20  |
| Maskiner, tekniska anläggningar         | 10 - 25 |
| Markanläggning                          | 20      |

Förvaltningsfastigheter

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

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

Komponentindelning

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

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppstår.

Nedskrivningsprövning av anläggningstillgångar

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



FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellan-skillnaden 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 balans-

dagen. Det innebär att uppskjutna skatter ska värderas till 20,6 procent. Bolaget beräknar därmed uppskjutna skatteskulder, hänförliga till temporära skillnader i anläggnings-tillgångar, till en skattesats på 20,6 procent.

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

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

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse om 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 nuvaran-de 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 pen-sionsförvaltande bolag redovisas dessa som avgiftsbestämda. Medarbetare med en lön över 8,5 inkomstbasbelopp (IBB) har möjlighet att få en alternativ tjänstepension enligt gällande kol-lektivavtal KAP-KL och Kalmar kommuns pensionspolicy. Det innebär att medarbetaren avsäger sig rätten till den förmånsbe-stämda 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 anläggnings-tillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

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

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

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

Checkräkningskontot klassificeras som kassa/bank vid positivt saldo.

NYCKELTALSDEFINITIONER

NETTOOMSÄTTNING

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

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

ANTAL ANSTÄLLDA VID ÅRETS UTGÅNG

Antal anställda vid årets utgång.

BALANSOMSLUTNING

Företagets samlade tillgångar.

SOLIDITET (%)

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD (GGR)

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

NOT 2 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING

|               | 2024    | 2023    |
|---------------|---------|---------|
| HYRESINTÄKTER |         |         |
| Bostäder      | 411 597 | 390 652 |
| Lokaler       | 47 843  | 42 542  |
| Garage        | 3 750   | 3 659   |
| P-platser     | 8 222   | 7 118   |
|               | 471 412 | 443 970 |
| HYRESBORTFALL |         |         |
| Bostäder      | - 3 460 | - 3 297 |
| Lokaler       | - 1 634 | - 971   |
| Garage        | - 504   | - 392   |
| P-platser     | - 1 625 | - 1 262 |
|               | - 7 223 | - 5 922 |
| NETTOINTÄKTER |         |         |
| Bostäder      | 408 136 | 387 355 |
| Lokaler       | 46 209  | 41 571  |
| Garage        | 3 246   | 3 267   |
| P-platser     | 6 598   | 5 856   |
|               | 464 189 | 438 049 |

NOT 3 ÖVRIGA INTÄKTER

|                                                               | 2024   | 2023   |
|---------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Återvunna kundförluster                                       | 207    | 131    |
| Rörelsens sidointäkter                                        | 969    | 1 671  |
| Ersättning från hyresgäster                                   | 8 325  | 7 324  |
| Försäkringsersättning                                         | 651    | 1 393  |
| Reavinst vid försäljning av materiella anläggnings-tillgångar | 2 017  | 90     |
| Erhållet statligt elstöd                                      | 0      | 8 636  |
|                                                               | 12 169 | 19 245 |



NOT 4 LEASING, LEASINGGIVAREN

Årets leasingintäkter som avser hyresavtal för lokaler uppgår till 43 999 kr (38 515 kr). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

|                                  | 2024    | 2023    |
|----------------------------------|---------|---------|
| Inom ett år                      | 44 445  | 43 900  |
| Senare än ett år men inom fem år | 116 550 | 125 699 |
| Senare än fem år                 | 185 104 | 206 056 |
|                                  | 346 100 | 375 655 |

NOT 5 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

|                                                 | 2024   | 2023   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Avskrivningar fastigheter                       | 71 747 | 67 759 |
| Utrangering av restvärde på utbytta komponenter | 4 203  | 2 373  |
| Nedskrivning pågående nyanläggningar            | 9 000  | 7 000  |
| Fastighetsanknuten administration               | 416    | 476    |
| Fastighetsskötsel                               | 2 215  | 2 487  |
|                                                 | 87 580 | 80 095 |

NOT 6 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

|                              | 2024   | 2023   |
|------------------------------|--------|--------|
| MEDELANTALET ANSTÄLLDA       |        |        |
| Kvinnor                      | 29     | 32     |
| Män                          | 49     | 50     |
|                              | 78     | 82     |
| LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR |        |        |
| Styrelse                     | 410    | 412    |
| Verkställande direktör       | 1 484  | 1 203  |
| Övriga anställda             | 37 300 | 37 374 |
|                              | 39 193 | 38 988 |

SOCIALA KOSTNADER

|                                              |        |        |
|----------------------------------------------|--------|--------|
| Pensionskostnader för verkställande direktör | 529    | 353    |
| Pensionskostnader för övriga anställda       | 6 224  | 6 621  |
| Värdeförändring/uttag ur överskotts-fond     | - 332  | - 37   |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 14 383 | 13 438 |
|                                              | 20 804 | 20 375 |

TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA KOSTNADER OCH PENSIONS KOSTNADER

|  |        |        |
|--|--------|--------|
|  | 59 997 | 59 363 |
|--|--------|--------|

KÖNSFÖRDELNING BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

|                                                      | 2024 | 2023 |
|------------------------------------------------------|------|------|
| 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

|              | 2024   | 2023   |
|--------------|--------|--------|
| Fastighetsel | 18 407 | 18 122 |
| Vatten       | 25 271 | 18 764 |
| Renhållning  | 10 659 | 12 193 |
| Värme        | 34 378 | 32 277 |
|              | 88 715 | 81 355 |

NOT 8 UNDERHÅLLSKOSTNADER

|                                                      | 2024   | 2023   |
|------------------------------------------------------|--------|--------|
| Kundpåkallat och omflyttningsunderhåll av lägenheter | 21 177 | 19 241 |
| Planerat fastighetsunderhåll                         | 64 754 | 58 381 |
|                                                      | 85 931 | 77 622 |

NOT 9 FASTIGHETSSKATT

|                 | 2024  | 2023  |
|-----------------|-------|-------|
| Fastighetsskatt | 9 719 | 9 236 |
|                 | 9 719 | 9 236 |

NOT 10 ARVODE TILL REVISORER

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

|                                               | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------------------|------|------|
| PwC                                           |      |      |
| Revisionsuppdrag                              | 182  | 174  |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 30   | 0    |
| Övriga tjänster                               | 117  | 271  |
|                                               | 330  | 445  |

|                                               |   |    |
|-----------------------------------------------|---|----|
| Deloitte AB                                   |   |    |
| Revisionsuppdrag                              | 0 | 60 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 0 | 0  |
| Skatterådgivning                              | 0 | 22 |
|                                               | 0 | 82 |

NOT 11 LEASINGAVTAL, LEASINGTAGAREN

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal uppgår till 1 582 kr (1 198 kr). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

|                                  | 2024  | 2023  |
|----------------------------------|-------|-------|
| Inom ett år                      | 1 562 | 1 375 |
| Senare än ett år men inom fem år | 2 404 | 2 415 |
| Senare än fem år                 | 0     | 27    |
|                                  | 3 966 | 3 817 |

NOT 12 INÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

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

|                                                                              | 2024    | 2023   |
|------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen         | 10,06 % | 7,85 % |
| Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen | 0,08 %  | 0,03 % |

NOT 13 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                                | 2024  | 2023  |
|--------------------------------|-------|-------|
| Utdelning på insatskapital HBV | 2     | 2     |
| Ränteintäkter hyresfordringar  | 391   | 232   |
| Övriga ränteintäkter           | 837   | 782   |
|                                | 1 230 | 1 015 |

NOT 14 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024   | 2023   |
|------------------------------|--------|--------|
| Räntekostnader fastighetslån | 25 757 | 20 320 |
| Kommunal borgen              | 10 846 | 10 498 |
| Övriga räntekostnader        | 114    | 2 320  |
|                              | 36 717 | 33 138 |

NOT 15 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

|                                                              | 2024     | 2023     |
|--------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Skatt på årets resultat                                      |          |          |
| Aktuell skatt                                                | - 74     | - 7      |
| Justering avseende tidigare år                               | 0        | - 54     |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | - 10 455 | - 11 546 |
| TOTALT REDOVISAD SKATT                                       | - 10 529 | - 11 607 |

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

|                                |         | 2024     |         | 2023     |
|--------------------------------|---------|----------|---------|----------|
|                                | PROCENT | BELOPP   | PROCENT | BELOPP   |
| Redovisat resultat före skatt  |         | 51 201   |         | 55 999   |
| Skatt enl. aktuell skattesats  | 20,60   | - 10 548 | 20,60   | - 11 536 |
| Ej avdragsgilla kostnader      |         | - 33     |         | - 89     |
| Ej skattepliktiga intäkter     |         | 33       |         | 0        |
| Skattereduktion på förnybar el |         | 18       |         | 18       |
| REDOVISAD EFFEKTIV SKATT       | 20,56   | - 10 529 | 20,73   | - 11 607 |

NOT 16 UPPSKJUTEN SKATT PÅ TEMPORÄRA SKILLNADER 2024

| TEMPORÄRA SKILLNADER                                               | UPPSKJUTEN SKATTE-FORDRAN | UPPSKJUTEN SKATTESKULD | NETTO                   |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|
| Andra outnyttjade skatteavdrag                                     | 1 914                     |                        | 1 914                   |
| Skattepliktiga temporära skillnader avser avskrivning på byggnader |                           | - 55 416               | - 55 416                |
|                                                                    | 1 914                     | -55 416                | -53 502                 |
| 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                |
|                                                                    | 1 667                     | - 44 714               | - 43 047                |
| FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT                                     | BELOPP VID ÅRETS INGÅNG   | REDOVISAS I RESULTATR. | BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG |
| Andra outnyttjade skatteavdrag                                     | 1 667                     | 247                    | 1 914                   |
| Skattepliktiga temporära skillnader avser avskrivning på byggnader | - 44 714                  | - 10 702               | - 55 416                |
|                                                                    | - 43 047                  | - 10 455               | - 53 502                |



NOT 17 BYGGNADER OCH MARK

|                                          | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|------------------------------------------|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 3 843 710   | 3 702 300   |
| Försäljningar/ utrangeringar             | - 16 359    | - 7 676     |
| Omklassificeringar                       | 75 683      | 149 086     |
| UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN | 3 903 034   | 3 843 710   |
| Ingående avskrivningar                   | - 1 022 708 | - 961 050   |
| Försäljningar/ utrangeringar             | 10 773      | 5 303       |
| Årets avskrivningar                      | - 71 175    | - 66 961    |
| UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR      | - 1 083 110 | - 1 022 708 |
| Ingående nedskrivningar                  | -66 549     | - 66 549    |
| Årets nedskrivningar                     | 0           | 0           |
| UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR     | -66 549     | - 66 549    |
| UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE                 | 2 753 374   | 2 754 453   |
| Akkumulerade erhållna statliga stöd      | 211 148     | 211 148     |
| Taxeringsvärden byggnader                | 3 844 082   | 3 415 936   |
| Taxeringsvärden mark                     | 1 411 291   | 1 252 761   |
|                                          | 5 255 373   | 4 668 697   |
| Bokfört värde byggnader                  | 2 441 148   | 2 440 843   |
| Bokfört värde mark                       | 312 226     | 313 610     |
|                                          | 2 753 374   | 2 754 453   |

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

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 1 600 mnkr (1 500 mnkr).

|                              | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Fastigheternas marknadsvärde | 4 350 000  | 4 250 000  |
|                              | 4 350 000  | 4 250 000  |

NOT 19 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

|                                          | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 16 871     | 16 629     |
| Omklassificeringar från pågående         | 1 364      | 719        |
| Försäljningar/utrangeringar              | 0          | - 477      |
| UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN | 18 234     | 16 871     |
| Ingående avskrivningar                   | -11 795    | - 11 316   |
| Försäljningar/utrangeringar              | 0          | 477        |
| Årets avskrivningar                      | - 731      | - 956      |
| UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR      | - 12 525   | - 11 795   |
| UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE                 | 5 709      | 5 076      |

NOT 20 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

|                                               | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                   | 21 518     | 21 823     |
| Inköp                                         | 14         | 876        |
| Försäljningar                                 | 0          | - 1 181    |
| Omklassificeringar från pågående anläggningar | 231        | 0          |
| UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN      | 21 763     | 21 517     |
| Ingående avskrivningar                        | - 14 418   | - 12 795   |
| Försäljningar                                 | 0          | 1 181      |
| Årets avskrivningar                           | - 2 472    | - 2 804    |
| UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR           | - 16 889   | - 14 418   |
| UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE                      | 4 873      | 7 100      |

NOT 21 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

|                                                         | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående nedlagda kostnader                             | 72 835     | 99 890     |
| Under året nedlagda kostnader                           | 106 004    | 130 075    |
| Genomförda omfördelningar till färdigställd fastighet   | - 75 683   | - 149 086  |
| Genomförda omfördelningar till maskiner och inventarier | - 1 595    | - 719      |
| Omfört till kostnader                                   | - 62       | - 325      |
| Nedskrivning i projekt                                  | - 9 000    | - 7 000    |
|                                                         | 92 500     | 72 835     |

NOT 22 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

|                                          | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 100        | 100        |
| Försäljningar                            | 0          | 0          |
| UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN | 100        | 100        |
| UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE                 | 100        | 100        |

NOT 23 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

|                                          | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 1 604      | 2 126      |
| Tillkommande fordringar                  | 832        | 1 071      |
| Avgående fordringar                      | - 720      | - 1 593    |
| UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN | 1 716      | 1 604      |
| UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE                 | 1 716      | 1 604      |

NOT 24 FORDRINGAR KONCERNFÖRETAG

Banktillgodohavanden utgör del av kommunens koncern-valutakonto, och klassificeras som fordran hos koncernföretag.

|                                  | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Banktillgodohavanden             | 50 363     | 24 561     |
| Övriga fordringar koncernföretag | 99         | 125        |
|                                  | 50 462     | 24 685     |

NOT 25 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

|                                | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Skattekonto                    | 5 376      | 2 045      |
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 473      | 1 556      |
|                                | 6 849      | 3 601      |

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                     | 509        | 494        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2 288      | 2 817      |
|                                                     | 2 798      | 3 311      |

NOT 27 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

| NAMN            | ANTAL AKTIER | KVOTVÄRDE |
|-----------------|--------------|-----------|
| Antal A- aktier | 100          | 100       |

NOT 28 DISPOSITION AV VINST

| FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION                                     | 2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------|------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:        |            |
| balanserad vinst                                                  | 433 677    |
| årets vinst                                                       | 40 673     |
|                                                                   | 474 350    |
| disponeras så att till aktieägarna utdelas i ny räkning överföres | 650 000    |
|                                                                   | 473 700    |
|                                                                   | 474 350    |

NOT 29 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

|                                                  | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Återställningsutgift avseende mark och byggnader | 8 650      | 7 450      |
|                                                  | 8 650      | 7 450      |



NOT 30 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.

|                                                                     | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>FÖRFALLER INOM ETT ÅR MEN FÖRVÄNTAS FÖRNYAS</b>                  |                  |                  |
| Kommuninvest                                                        | 350 000          | 314 513          |
|                                                                     | <b>350 000</b>   | <b>314 513</b>   |
| <b>FÖRFALLER SENARE ÄN ETT ÅR MEN INOM FEM ÅR EFTER BALANSDAGEN</b> |                  |                  |
| Kommuninvest                                                        | 1 554 000        | 1 194 000        |
|                                                                     | <b>1 554 000</b> | <b>1 194 000</b> |
| <b>FÖRFALLER SENARE ÄN FEM ÅR EFTER BALANSDAGEN</b>                 |                  |                  |
| Kommuninvest                                                        | 100 000          | 500 000          |
|                                                                     | <b>100 000</b>   | <b>500 000</b>   |

NOT 31 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

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

|                                                      | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Beviljat belopp på checkräkningskrediten uppgår till | 100 000      | 75 000       |
| Utnyttjad checkräkningskredit uppgår till            | 0            | 0            |
| Övriga skulder koncern                               | 2 619        | 1 797        |
|                                                      | <b>2 619</b> | <b>1 797</b> |

Vid årsskiftet 2023-12-31 hade Kalmarhem tillfälligt ändrad checkräkningskredit till 75 mnkr. Eftersom Kalmarhem då inte hade behov av hela krediten hade 25 mnkr i stället omfördelats inom kommunkoncernen.

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 2 689         | 3 205         |
| Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter       | 3 146         | 3 347         |
| Upplupna pensionskostnader                          | 1 545         | 1 474         |
| Förutbetalda hyror                                  | 40 650        | 39 042        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 109        | 14 633        |
|                                                     | <b>64 139</b> | <b>61 701</b> |

NOT 33 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSFLÖDET

|                            | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Avskrivningar              | 74 378        | 70 722        |
| Nedskrivningar             | 9 000         | 7 000         |
| Förlust vid utrangering    | 4 203         | 2 373         |
| Förändring av avsättningar | 1 200         | 1 200         |
|                            | <b>88 780</b> | <b>81 294</b> |

# Årsredovisningens undertecknande

Kalmar den 14 mars 2025

Jeanette Schwartz  
Ordförande

Lennart Lindstedt  
Vice ordförande

Wilma Celanders  
Ledamot

Jens Körge  
Ledamot

Petra Gustafsson  
Ledamot

Mats Eliasson  
Ledamot

Alexander Nilsson  
Ledamot

Johan Frick  
Verkställande direktör



# Fastighetsförteckning

| FASTIGHETER               | VÄRDEÅR          | ANTAL LGH | VARAV STUDLGH | ANTAL LOKALER | LGH YTA | LOKAL YTA | TOTAL YTA |
|---------------------------|------------------|-----------|---------------|---------------|---------|-----------|-----------|
| Alabastern 1              | 1977             | -         |               | 2             | -       | 2 044     | 2 044     |
| Beckasinen 42 (36)        | 1982/84/96/97/99 | 51        |               | 3             | 3 638   | 32        | 3 670     |
| Beckasinen 42 (37)        | 1990             | 171       | 166           | 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       | 3             | 19            | 14 071  | 701       | 14 772    |
| Dragkroken 9              | 1997             | 39        |               | 2             | 1 671   | 972       | 2 643     |
| Duvan 6                   | 1970/98          | 34        | 34            | -             | 951     | -         | 951       |
| Däliden 2                 | 2005             | -         |               | 1             | -       | 1 073     | 1 073     |
| Ejdern 14                 | 1994             | 79        | 78            | 2             | 2 501   | 89        | 2 590     |
| Frikadellen 2             | 1991             | 31        |               | 1             | 2 110   | 1 555     | 3 664     |
| 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     |
| Gladan 5                  | 1996             | 39        | 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 5                  | 2002/03/04       | 156       | 156           | 24            | 4 027   | 48        | 4 075     |
| Hemvärnet 1               | 2022             | -         |               | 1             | -       | 5 528     | 5 528     |
| Häggen 8                  | 1982             | 100       | 52            | 11            | 3 815   | 615       | 4 430     |
| Inspektoren 1             | 2000             | 164       | 5             | 30            | 8 928   | 587       | 9 515     |
| Kajalen                   | 2017             | 86        |               | 8             | 4 722   | 16        | 4 738     |
| Kajan 17                  | 1991             | 26        |               | 5             | 1 871   | 708       | 2 579     |
| 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       | 34            | 33            | 20 910  | 821       | 21 732    |
| Korsnäbben 24             | 1993/94/97       | 173       | 98            | 3             | 7 829   | 109       | 7 938     |
| Kråkan 8                  | 1979             | 15        |               | 1             | 1 215   | 76        | 1 291     |

| FASTIGHETER          | VÄRDEÅR      | ANTAL LGH | VARAV STUDLGH | 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         | 1989         | 186       |               | 43            | 10 761  | 609       | 11 370    |
| 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             | 1966         | 67        |               | 17            | 4 924   | 429       | 5 353     |
| Marmorn 1/Porfyren 1 | 1971         | 429       |               | 112           | 30 077  | 6 342     | 36 419    |
| Muren 3              | 1985         | 17        |               | 2             | 973     | 155       | 1 128     |
| Månstenen 5          | 2019         | 204       | 74            | -             | 7 295   | -         | 7 295     |
| Pilträdet 10         | 1979         | 67        |               | 10            | 4 378   | 500       | 4 879     |
| Poppeln 1            | 1993         | 45        | 45            | 1             | 971     | 20        | 991       |
| Riddaren 1           | 1975         | 122       |               | 16            | 7 550   | 707       | 8 257     |
| Rinkaby 7:44         | 1990         | 19        |               | 1             | 959     | 63        | 1 022     |
| Rubinen 1            | 2007         | 64        | 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       | 5 259     |
| Skivlingen 1         | 1970         | 48        |               | 15            | 3 049   | 121       | 3 169     |
| Skivlingen 3         | 1971         | 48        |               | 21            | 3 172   | 245       | 3 417     |
| 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   | 402       | 5 108     |
| Svärdet 2            | -            | 46        | 1             | 16            | 2 427   | 392       | 2 819     |
| 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        |               | 2             | 4 586   | 102       | 4 688     |
| 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           | 2017         | 31        | 31            | -             | 1 245   | -         | 1 245     |
| Vallmon 16           | 1998/2003    | 72        | 48            | -             | 2 074   | -         | 2 074     |
| Vattentornet         | 1984         | 11        |               | 1             | 553     | 1         | 554       |
| Vecklaren 11         | 1970/95/2023 | 16        |               | -             | 1 216   | -         | 1 216     |
| Visiret              | -            | -         |               | -             | -       | -         | -         |
| Äppelträdet 12       | 1983         | 16        |               | 2             | 960     | 65        | 1 025     |
| TOTALT               |              | 5 218     | 928           | 558           | 299 438 | 37 358    | 336 796   |





# 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 Celandar**  
**Styrelse**  
Ledamot (S)



**Petra Gustafsson**  
**Styrelse**  
Ledamot (SD)



**Jens Körge**  
**Styrelse**  
Ledamot (V)



**Mats Eliasson**  
**Styrelse**  
Ledamot (M)



**Johan Frick**  
**Ledningsgrupp**  
VD



**Martina Holm**  
**Ledningsgrupp**  
Ekonomichef



**Maria Kindberg Johansson**  
**Ledningsgrupp**  
Marknadschef



**Per Jansson**  
**Ledningsgrupp**  
Fastighetschef









Kalmarhem