

ÅRSREDOVISNING

2019

KUMLA FASTIGHETER

**PAPA STADIUM**

BY PAPA PADEL



# Innehåll

## ■ VD ORD

- 3      Kunderna gillar oss – vi gillar utmaningar

## ■ SOCIALT HÅLLBARHET

- 4      Rivstart för nya padelhallen  
5      Bra ska bli bättre  
Tillgängliga för fler

## ■ HÅLLBAR MILJÖ

- 6      Tåg ersätter åtta lastbilar om dagen  
7      Nu är vi miljödiplomerade  
Alla har utbildadats

## ■ EKONOMISK HÅLLBARHET

- 8      Investeringar utan ökad låneskuld  
9      Digitalisering för ökad effektivitet

## ■ ÅRET I SIFFROR

- 11-35    Årsredovisning

## ■ VÅRA FASTIGHETER

- 36      Våra fastigheter

Revisionsberättelsen avser den lagstadgade årsredovisningen på sidorna 11-35 i detta dokument och är en kopia av den revisionsberättelse som avlämnades 2020-03-23. Vid denna tidpunkt fanns inte någon slutlig version av annan information upprättad varför revisionsberättelsen inte innehåller något avsnitt om annan information än årsredovisningen.

*“Med annan information avses finansiell eller icke finansiell information, utöver de finansiella rapporterna och revisors rapport avseende dessa, som finns i ett företags årsrapport (årsredovisning)”.*

# Kunderna gillar oss - vi gillar utmaningar

**K**umla Fastigheters uppdrag kan sammanfattas på ett enkelt sätt. Vi ska stärka Kumla kommun genom att erbjuda funktionella och attraktiva lokaler för företag och offentlig verksamhet. På så vis utvecklas Kumla och blir en ännu bättre kommun att leva i.

Verkligheten är betydligt mycket mer komplicerad och förutsättningarna ändras snabbt. Vi är en liten organisation som gillar att jobba flexibelt och proaktivt. Vi har länge strävat efter att vara duktiga på det vi gör. Nu har vi glädjande fått det bekräftat.

Under 2019 genomförde Kumla Fastigheter sin första NKI-undersökning (nöjd kund-index). Bland alla siffror var det två saker som stack ut: att 98 procent av våra kunder rekommenderar oss om de blir tillfrågade av en vän och att vi ligger en bra bit över medel om vi jämför oss med våra branschkollegor i landet. Faktum är att vi placeras oss bland den fjärdedel av kommunala fastighetsbolag som får högst betyg från sina hyresgäster.

DET INSPIRERAR OSS att bli ännu bättre. Vi ska fortsätta att erbjuda lokaler som ger mervärden för hyresgästerna. Det ska bland annat ske genom att fortsätta med digitaliseringsarbetet i stort och i smått. Exempelvis skapar en digitaliserad underhållsplan en ökad kontroll och större effektivitet. Större projekt kan med digital hjälp både följas och styras på ett bättre sätt, för att ta ett annat exempel.

För Kumla Fastigheter var 2019 både utmanande och glädjande. Vi har en relativt låg vakansgrad, men under året fick vi besked från både Arbetsförmedlingen och PostNord att de lämnar våra lokaler. Även i Kvarntorps industriområde kommer vi förmodligen att få hantera en tom produktionslokal under 2020. Det är tråkigt, men ändå hanterbart. Kumla kommun utvecklas ändå positivt i det stora hela.



Foto: Pavel Koubec

Det ser vi inte minst i just Kvarntorp, där vi under 2019 färdigställde en ny lastkaj för SPD Logistik som levererar gods för pappersindustrin. Investeringen betyder att SPD Logistik kan hantera större mängder gods och samtidigt flytta transporter motsvarande åtta lastbilar om dagen till järnväg.

EN ANNAN GOD MILJÖNYHET under 2019 var att Kumla Fastigheter blev miljödiplomerade. Det låg mycket arbete bakom miljödiplomeringen, men vi stannar inte där. I bolagets affärsplan, som sträcker sig till och med 2023, är målet att bli miljöcertifierade.

Även det ska vi klara av, det är jag övertygad om. Bland flera andra positiva händelser – vi har fått flera nya och intressanta hyresgäster – vill jag särskilt lyfta den nya padelhallen som invigdes i augusti. Den har på kort tid blivit en ny samlingsplats i Kumla för spelare och motionärer i alla åldrar. Ja, jag har förstås också testat padel. Lite svårt i början för mig med begränsad erfarenhet av racketsporter, men väldigt roligt!

Inför 2020 har vi en hel del att jobba med. Tillsammans med andra aktörer, inte minst kommunens näringslivskontor, ska vi fortsätta utveckla och stärka Kumlas utbud av företag och offentlig verksamhet. Den största utmaningen av alla är det tomma så kallade Multek-huset sedan Flextronics hyresavtal löpt ut. Vi jobbar för att fastigheten, både kontors- och produktionsdel, får nya hyresgäster.

Vi tittar parallellt på andra alternativ – där även rivning av delar eller hela fastigheten inte kan uteslutas – och vår ambition är att skapa ett beslutsunderlag under året.

Sist men absolut inte minst viktigt – i synnerhet inte i en årsredovisning – vill jag notera att vi för 2019 redovisar ett överskott i enlighet med vår prognos, trots en minskad omslutning. Den positiva känslan tar vi med oss till arbetsåret 2020.

Anne-Lie Carlos Jeansson  
Vd Kumla Fastigheter

## Social hållbarhet - vi stärker Kumla

*Kumla Fastigheter utvecklar miljöer som stärker Kumla kommun. I beståndet ingår såväl fastigheter anpassade för industri, kontor och logistik som lokaler för offentlig service och fritid med flera. Kort sagt, fungerande mötesplatser där människor lever, utvecklas och trivs.*

# Rivstart för nya padelhallen



Mikael Andersell



**Den 1 augusti öppnade Kumlas och hela Sydnärkes första padelhall, Papa Stadium. Mannen bakom satsningen - Papa Padel själv, Mikael Andersell - är helt lyrisk efter de första månaderna.**

**- Beläggningen är bättre än förväntat och mixen är otrolig. Vi har spelare från 10 till 80 år och 70 procent är helt nya spelare från Kumla med omnejd.**

Padelhallen, i korsningen Radiogatan och Mastgatan, byggdes av Kumla Fastigheter med NA Bygg som entreprenör. Mikael Andersell har tecknat ett tioårigt hyresavtal för hallen. Hade han stora förhoppningar om succé innan premiären, så är han tvärsäker efter några månaders öppethållande.

- Jag hade räknat med en beläggning av de fyra banorna på 40 procent, men vi är nu uppe i 50 procent. Den stora majoriteten, runt 70 procent, har aldrig spelat padel förut. Och av alla dessa är det bara en person - en enda! - som jag hört säga att det inte roligt.

- Padel har växt snabbt och som jag ser det kommer sporten fortsätta att växa.

Han pekar på flera framgångsfaktorer. Padel är en enkel sport att komma igång med på motionsnivå. Så gott som alla kan spela, Papa Stadium lockar både barn och seniorer. Dessutom kan män och kvinnor med fördel spela med och mot varandra.

- Och så är det ju så roligt! Ibland händer det att någon spelare får förhinder med kort varsel och man kan ju inte spela padel på tre. Då hoppar jag gärna in, det finns inget roligare än padel, säger Mikael Andersell.



## Många nybörjare

På kort tid har Papa Stadium dragit igång flera nybörjarkurser i padel. Man har även startat träning för barn samt arrangerat turneringar.

Öppettiderna är generösa, kl.06.00-24.00 alla dagar i veckan, och nätbokningen fungerar som den ska med digitala lösningar som styr in- och utpassering samt belysning på banorna. Det betyder att Mikael själv inte behöver finnas på plats hela tiden.

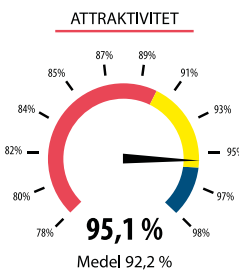
– Jag försöker ändå vara i hallen varje dag, även på helgerna, för att träffa spelarna och hjälpa till om det behövs.

## Hur ser då den typiske padelspelaren ut?

Mikael Andersell suger ett tag på frågan innan han svarar. – Det finns ingen typisk padelspelare. Vi har en fantastisk mångfald i hallen, det är det som är det fina.

## Bra ska bli bättre

Kumla Fastigheters hyresgäster är över lag nöjda. Det visar den kundundersökning som gjordes under 2019, där det gick så bra att bolaget blev ett av tre nominerade bolag i kategorin ”Högsta Serviceindex Lokaler” på Benchmark Event, en årlig tillställning där hyresgästernas resultat utser de nominerade bolagen.



– Det är mycket positivt. Vi är mycket stolta över det fina resultatet och vi fick även in många bra förslag på förbättringsåtgärder. Flertalet av dessa har vi redan kunnat åtgärda, säger Jenny Hedenström, administratör på Kumla Fastigheter. Det var Kumla Fastigheters första hyresgästundersökning. Svarefrekvensen var bra, närmare 60 procent av hyresgästerna skickade in sina svar. Svaren redovisades per företag och fastighet vilket gav många värdefulla synpunkter. Aktiv Bo som anlätades för undersökningen erbjöd bra digitala stöd- och analysverktyg som gav en indikation om hur vi låg till mot andra fastighetsbolag. Jämfört med ett snitt av andra fastighetsbolag i Sverige, hade Kumla Fastigheter ett kundbetyg som låg över medel inom samtliga områden.

– Vi fick fram totalt 34 åtgärds punkter från enkäten, som alla är avbockade och klara. För oss är alla synpunkter viktiga, det ger oss en bättre bild av vad vi gör bra och vad som behöver förbättras, säger Jenny Hedenström.

Kumla Fastigheter har beslutat att genomföra en kundundersökning vartannat år i fortsättningen. Nästa enkät skickas ut under 2021.

## Tillgängliga för fler

Under 2019 påbörjade Kumla Fastigheter anpassningen av sin webbplats enligt det nya EU-direktivet om webbtillgänglighet.

Det är en ny lag gällande digital tillgänglighet för offentliga myndigheters webbplatser. Syftet är att säkerställa att så många som möjligt ska kunna ta del av och nyttja digital service, oavsett funktionshinder som tex. syn- och hörselnedsättning och språk bland annat.

Webbplatsen ska uppnå som lägst nivå AA i WCAG 2.1, som är en tillgänglighetsstandard med tre olika ambitionsnivåer, där nivå AAA är den högsta.

Kumla Fastigheter kommer också ta fram en Tillgänglighetsredogörelse, där man regelbundet redovisar hur man uppfyller kraven och ger användaren en möjlighet att påtala och rapportera eventuella brister på hemsidan.

## Hållbar miljö - vår gemensamma framtid

*Det handlar om att tillgodose dagens behov, utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov. Kumla Fastigheter jobbar aktivt med det vi som bolag kan påverka för en önskad samhällsutveckling.*

# Tåg ersätter åtta lastbilar om dagen

Alla som bryr sig det minsta om klimatfrågor och den globala uppvärmningen, vet vad som krävs: att minska utsläppen från fossila bränslen. Pontus Leisby, i samarbete med Kumla Fastigheter, såg under 2019 till att flytta gods från åtta lastbilar till järnvägsvagnar. Per dag!

- Ja, upprustningen av lastkajen i Kvarntorp blev väldigt lyckad, säger Pontus Leisby.

Kvarntorp har utvecklats till ett viktigt nav för omlastning och lager. SPD Logistik, som drivs av Pontus Leisby, är en betydande aktör med flera stora kunder inom pappersindustrin. Den största kunden är Billerud Korsnäs som transporterar papper och kartong från fabriken i Frövi och Gävle till Kvarntorp, för vidare transport till kunder i hela Europa.

- Vi sökte en lösning där vi kunde öka godsmängden och samtidigt flytta över mer transporter till järnväg, säger Pontus Leisby.

## Tåg ersätter lastbil

Samtalen med Kumla Fastigheter ledde till en konstruktiv lösning. Kumla Fastigheter köpte tillbaka fastigheten och reglerade in lastkajen i Kvarntorp 6:6 för att möjliggöra renoveringen av lastkajen som nu hyrs ut till Pontus Leisbys bolag Pontus & Partner Förvaltning i Örebro AB. Våren 2019 var alla arbeten klara och under sommaren var verksamheten i gång med full kapacitet. Med möjlighet att ta emot ytterligare 300 ton gods per dag.

- Tidigare kunde vi lasta två järnvägsvagnar om dagen, i dag kan vi lasta sex järnvägsvagnar om dagen. Skillnaden motsvarar gods som annars skulle behöva fraktas av åtta lastbilar, säger Pontus Leisby.



Pontus Leisby

# Nu är vi miljödiplomerade

Under 2019 blev Kumla Fastigheter miljödiplomerade enligt Svensk Miljöbas. Det kräver, enkelt uttryckt, att företaget har kontroll på verksamhetens påverkan på miljön, i både stort som i smått.

- Det har varit ett omfattande arbete, men det känns helt rätt, säger Linus Andersson, fastighetsförvaltare med ansvar för miljö och underhåll.

Kumla Fastigheter har gått grundligt till väga och noggrant dokumenterat verksamheten – allt från förbrukningsartiklar till materialval och fordon – och satsar successivt på att övergå till alternativ som är mer miljövänliga. Det har bland annat resulterat i ett beslut att byta ut företagets fordon till biogasbilar, en servicebil och två personbilar, som nu alla drivs med fossilfritt bränsle. Samtliga ljuskällor i hela beståndet som fallerar byts ut mot LED-belysning och vid de fastigheter där Kumla Fastigheter ansvarar för avfallshanteringen, har hyresgästerna fått större möjligheter att källsortera tack vare ett utökat antal sorteringskärl.

Ett av miljömålen under året var att sänka energianvändningen med 1% på fem utvalda fastigheter, där man genom övergång till LED-belysning och optimering av ventilations- och värmesystem lyckades sänka energianvändningen med 2 % under 2019.



Linus Andersson



Kumla Fastigheter AB

Kumla Fastigheter AB med organisationsnummer (556095-9999) har inlämnat ett miljöförhållningsplan enligt medlemskraven i Svensk Miljöbas. Detta innebär att verksamheten har:

- En skriftlig miljöpolicy som är tillgänglig för alla anställda
- En miljöpolicy, mål och handlingsplan
- Genomförd miljöutbildning
- Utökat samarbete med hyresgästerna gällande miljöfrågor
- Företaget har en miljöansvarig
- En dokumenterad miljörevision
- Godkänt vid en revision av såväl dokumentation som praktiskt miljöarbete.

Miljödiplomet är giltigt till och med

2020-04-23

Om du vill veta mer om miljödiplomering

*Linus Andersson*  
Linus Andersson  
Utvald av: Ordningstjänsten, Miljökontoret, 217000-1164



Revisionsutlåtande: Tillståndsbekräftat och godkänt  
Certifikat nr: 201908191

## Alla har utbildadats

För att säkerställa kompetensen har samtliga medarbetare deltagit i en dagslång grundläggande miljöutbildning. Miljödiplomeringen har även lett till andra fördelar,

– Arbetet har gjort att vi generellt har bättre koll på verksamheten.

Vi har också fått anledning att titta närmare på vår arbetsmiljö, även om det inte ingått i själva miljödiplomeringen, säger Linus Andersson och tillägger:

– Arbetet med miljödiplomeringen har varit mitt ansvar, men engagemanget från alla medarbetare har gjort jobbet roligt och smidigt. För att behålla statusen som miljödiplomerad genomförs årligen en revision utförd av Svensk Miljöbas.

## Ekonomisk hållbarhet - en ny helhetssyn

*Ordet ekonomi kan härledas från grekiskans ”läran om hushållning med knappa resurser”. I vår tid har begreppet vidgats till en strävan mot ekonomisk utveckling som inte har negativa effekter för den ekologiska och sociala hållbarheten. Kumla Fastigheter arbetar utifrån den helhetssynen.*

# Investeringar utan ökad låneskuld



I augusti stod den renoverade lastkajen i Kvarntorp färdig för Pontus & Partner i Örebro Förvaltning AB och ungefär samtidigt öppnade även padelhallen Papa Stadium på Mastgatan 1.

Uppförandet av padelhallen landade på ca 16 mkr och renoveringen av lastkajen uppgick till ca 7 mkr, investeringar som Kumla Fastigheter finansierade av egen kraft genom bland annat försäljningar av fastigheter.

- Det ligger i linje med vårt uppdrag: anskaffa, förvalta, tillhandahålla och överlåta lokaler, säger Katarina Dawidsson, ekonom på Kumla Fastigheter.

Padelhallen Papa Stadium, som drivs av Mikael Andersell, består av fyra banor, två större handikappanpassade omklädningsrum, en lounge, en liten kiosk där man kan köpa utrustning och enklare tilltugg, och det finns även lektrum för barnen. Det är Sydärkes första padelhall och hyresgästen har tecknat ett tioårigt hyresavtal med Kumla Fastigheter.

Årets andra stora projekt var renoveringen av lastkajen i anslutning till fastigheten Kvarntorp 6:6. Kumla Fastigheter köpte fastigheten under 2018 från den befintliga hyresgästen och kajen av Kumla kommun för att reglera samman dessa och sedan rusta upp kajen samt öka godskapaciteten med cirka 300 ton om dagen. Terminalverksamheten i Kvarntorp, som fått ekonomiskt stöd från Naturvårdsverkets Klimatklivet, är tänkt att flytta gods-transporter från väg till järnväg och på så sätt minska de

klimatpåverkande utsläppen med 3 500 ton per år.

Båda investeringarna finansierar Kumla Fastigheter utan att låna en krona. En stor bidragande orsak till det är försäljningar under året som frigjort kapital.

- Vårt uppdrag är att anskaffa, förvalta, tillhandahålla men också överlåta lokaler och på så sätt skapa nya möjligheter för företagen i kommunen, säger Katarina Dawidsson.

De fastigheter som avyttrades under 2019 var Axeln 6 som såldes till den befintliga hyresgästen Plåtteknik:s fastighetsbolag samt fastigheterna Förmannen 6 o 7, mark respektive lagerlokaler, till Kumla Bostäder.

Under 2019 avyttrades även dotterbolaget Trakaj AB innehållande fastigheterna Radion 1 o 3 till den befintliga hyresgästen Nitton93:s fastighetsbolag.



# Digitalisering för ökad effektivitet



Ordet ”digitalisering” låter kanske tekniskt och lite tråkigt. Men man kan även se det som ett sätt att förenkla ett företags resa mot framtiden och även gör den mindre kostsam.

- Under 2019 tog vi ett stort kliv i vår digitalisering och det känns bra, säger Elenor Bränn, ekonomiadministratör på Kumla Fastigheter.

Under våren togs det första steget när hanteringen av leverantörsfakturer började digitaliseras. Kumla Fastigheter har nu en digital fakturaportal för att kunna ta emot digitala fakturer. Som alternativ finns en särskild fakturamejladress dit leverantörerna kan skicka sina fakturer i pdf-format.

- Fördelen är att fakturorna då går direkt in i vårt affärs-system utan någon större arbetsinsats från vår sida. En annan fördel är att våra medarbetare kan logga in från vilken dator som helst och enkelt attestera fakturorna, säger Elenor Bränn.

## Flera fördelar

Det finns fler fördelar. Exempelvis kan ansvariga mycket enkelt följa ett projekts ekonomiska utveckling. För leverantörerna finns det förstås också fördelar, som att slippa den tid och kostnad hanteringen av en pappersfaktura innebär samt att man kan vara trygg med att fakturan kommer fram till Kumla Fastigheter. Detta är



Elenor Bränn

Foto: Pavel Koubec

ju också bra ur miljösynpunkt.

- Mer än hälften av våra leverantörer har redan gått över till digitala fakturer, men vi har inte stängt dörren till de som vill fortsätta att skicka pappersfakturer. Vi är ändå tydliga med att vi tycker det är önskvärt att de skickar sina fakturer digitalt.

Nästa steg är kundfakturorna och där har Kumla Fastigheter en ny lag att förhålla sig till. From 1 april 2019 ska alla fakturer till offentlig sektor skickas med e-faktura.

- Så har även skett med de fakturer som vi skickar till Kumla kommun. Det kommer steg för steg att utökas med e-fakturer till våra övriga hyresgäster också, säger Elenor Bränn.

## Lönsamt ränteläge

Kumla Fastigheter har lån på totalt cirka 590 miljoner kronor. Samtliga lån är tagna med rörlig ränta och för att minska risken med enbart rörliga lån använder företaget sig av ränteswapar då man ”byter” den rörliga räntan mot en fast ränta. Då binder man räntan under en avtalad tid, i Kumla Fastigheters fall vanligtvis i tio år. Under 2019 tecknade Kumla Fastigheter en ny ränteswap samt stängde två tidigare avtalade ränteswapar.

- Det är ett smidigt finansiellt instrument eftersom det, till skillnad från ett bundet banklån, kan stängas under bindningstiden både då det ger ett positivt eller negativt resultat, det har också visat sig över tid resultera i lägre räntekostnader säger Katarina Dawidsson, ekonom på Kumla Fastigheter.

Av den totala låneskulden på 590 miljoner kronor är 550 miljoner kronor bundna i ränteswapar.

## Planerat underhåll ger bättre ekonomi

Under 2019 fortsatte vårt arbete med en uppdaterad underhållsplan för företagets samtliga fastigheter. I huvudsak rör det sig om fastigheternas skal som bedömts och dokumenterats.

- Med en aktuell underhållsplan kan vi dels budgetera underhållet bättre på både kort och lång sikt, dels slipper vi ”släcka bränder” när något oplanerat inträffar, säger fastighetsförvaltare Linus Andersson.

Kumla Fastigheters personal:



Från vänster övre raden: Linus Andersson, Torbjörn Källmyr, Jimmy Olsson, Katarina Dawidsson.  
Nedre raden: Elenor Bränn, Jenny Hedenström, Anne-Lie Carlos Jeansson.

Kumla Fastigheters styrelse:



Från vänster övre raden: Lars-Göran Jonsson, Per Holm, Frank Tholfsson.  
Mellersta raden: Stefan Svensson, Börje Magnusson, Thomas Vuolo, Reine Persson.  
Nedre raden: Katarina Hansson, Andreas Brorsson, Anne-Lie Carlos Jeansson, VD.

# Förvaltningsberättelse

**Styrelsen och verkställande direktören för Kumla Fastigheter AB avger härmed redovisning avseende räkenskapsåret 2019.**

## Ägare och verksamhet

Kumla Fastigheter AB har varit verksamt under 55 år vilket har uppmärksammats under året. Bolagets samtliga aktier ägs av Kumla kommun. Ändamålet med företagets verksamhet är att utföra allmänt näringslivsfrämjande åtgärder inom Kumla kommun, främst genom att anskaffa, förvalta, tillhandahålla och överlåta lokaler för industri- och kontorsändamål samt även för bostads-, fritids- och serviceändamål.

Vidare skall Kumla Fastigheter AB förvalta och utveckla näringsfastigheter för näringslivet i Kumla som komplement när marknaden inte kan tillgodose behoven. Detta skall ske på affärsmässiga grunder och med ett samhällsnyttigt perspektiv.

Det helägda dotterbolaget Trakaj AB som sedan tillkomsten 2006 varit vilande har under året avyttrats till Hertzhusen Fastigheter AB.

## Styrelse

### Ledamöter

Katarina Hansson, *ordförande* (S)  
Andreas Brorsson *1: e vice ordförande* (S)  
Per Holm (KD)  
Stefan Arnesen Svensson (S)  
Börje Magnusson (SD)  
Carina Riberg (MP)  
Annica Sjöqvist (S)  
Frank Tholfsson (C)  
Thomas Vuolo (M)

### Suppleanter

Albin Hellström (KD)  
Lars Göran Jonsson (S)  
Berry Käller (M)  
Reine Persson (M)

Årsstämma hölls den 3 maj 2019. Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

## Revisorer

### Ordinarie

Gert-Ove Levinsson (*auktoriserad revisor*)  
Jan-Olaf Daréus (*lekmanarevisor*)

### Suppleanter

Hans Olsson (*auktoriserad revisor*)  
Björn Eriksson (*lekmanarevisor*)

## Organisation och ledning

Verksamheten bedrivs under ledning av vd Anne-Lie Carlos Jeansson som tillsammans med bolagets sex heltidsanställda medarbetare sköter den löpande förvaltningen. Bolaget är anslutet till arbetsgivarorganisationen Sobona.

# Årets verksamhet

## Allmänt

Bolagets verksamhet har över tid förändrats från att enbart bygga och förvalta industri- och produktionslokaler. I ett Kumla som växer ökar behovet även av kontor och andra mer administrativa lokaler, något som påverkar det fastighetsbestånd som bolaget äger och förvaltar.

Bolaget upplever också en fortsatt ström av förfrågningar från både potentiella nya hyresgäster och från befintliga hyresgäster som vill anpassa eller utöka sina lokaler. Behovet av Kumla Fastigheter AB och dess tjänster bedöms därför som fortsatt stort. Samtidigt kan vi konstatera att allt fler privata aktörer väljer att bygga i egen regi för egen verksamhet och att de privata aktörer som bygger kommersiella lokaler för uthyrning fortsätter att vara aktiva. Detta är positivt för Kumlas utveckling.

2019 har varit ett något mindre investeringsintensivt år och inga nya krediter har upptagits utan investeringarna har hanterats via egen likviditet.

Bolagets verksamhetsområde och uppdrag kan sammanfattas som följer - Kumla Fastigheter AB skall komplettera marknadsens utbud av lokaler för näringsverksamhet i Kumla.

## IT

Det nya EU-direktivet gällande digital tillgänglighet för offentliga myndigheters webbplatser gjorde att vi under 2019 behövde uppdatera vår webbplats, där vi hade en gammal version som inte var möjlig att mobilanpassa. Direktivet syftar till att säkerställa att så många som möjligt ska kunna ta del av och nyttja digital service - oavsett funktionshinder såsom tex. syn- eller hörselnedsättning eller språkkunskaper. Det som återstår att göra är en så kallad tillgänglighetsredogörelse för att påvisa att man uppfyller kraven och även kan ge användaren möjlighet att påtala och rapportera eventuella fel och brister.

## Uthyrningsverksamhet

Uthyrningsmässigt har vi under året välkomnat ett antal nya och nygamla hyresgäster samt omförhandlat ett antal större hyresavtal med fokus på långsiktighet och riskmittering. Vi har även avslutat ett antal långa hyresrelationer under året men gläds åt att merparten av dessa tidigare hyresgäster fortsätter verka inom vår kommun om än inte i våra lokaler.

### Årets uthyrningsverksamhet summerar till:

- + 23 nya hyresförhållanden (varav hälften med "nygamla" hyresgäster)
- 14 omförhandlade hyresavtal
- 14 avslutade hyresförhållanden (varav ett till följd av avyttring)

Nettoeffekten av årets nya, avslutade, avyttrade och omförhandlade hyresavtal är en intäktsökning om ca 343 tkr (537 tkr på årsbasis) oaktat indexjusteringar.

"Multekhuset" fortsätter dessvärre tära med sina tusentals tomma kvadratmetrar, trots att dialog förts med potentiella tagare och ett antal visningar genomförts under året. Marknadsläget generellt har upplevts som något dämpat under 2019 och vi kan såväl hos hyresgäster som hos samarbetspartners skönja en oro huruvida vi närmar oss tuffare tider eller kanske redan är där. Vi märker även att antalet förfrågningar minskar både vad gäller direkt inflyttningsbara lokaler, nyproduktioner och lokalanpassningar.

Nästkommande år väntas ytterligare stora avflyttningar från kontors- och produktionslokaler till följd av effektiviseringar hos Epiroc och Arbetsförmedlingen samt förändringar inom den kommunala Förvaltningen för livslångt lärande. Med detta i minne och en vakansgrad om 20% går vi med ödmjukhet ett utmanande år till mötes.

Generellt upplever vi att det finns intresse av att både nyetablera och utveckla befintliga verksamheter i Kumla men även ett större intresse av eget ägande kan skönjas i spåren av låga räntor och stabila fastighetsvärden.



Göken 1

### Ny-, till och ombyggnader

Under året som gått har ett antal ombyggnationer och hyresgästanpassningar skett inom fastighetsbeståndet och ett större nybyggnadsprojekt har påbörjats.

Projekt- och investeringsverksamheten vilken är tätt knuten till uthyrningsverksamheten har under året renderat ett antal genomförda och påbörjade hyresgästanpassningar samt slutförande av två större byggprojekt.

Ett urval av årets slutförda och påbörjade projekt:

| Projekt                       | Fastighet     | Total investering |
|-------------------------------|---------------|-------------------|
| Nybyggnad av Padelhall        | Kumla 12:91   | 15,6 mkr          |
| Renovering av Järnvägslastkaj | Kvarntorp 6:6 | 6,9 mkr           |
| Lokalanpassning Butikskonsult | Göken 1       | 0,7 mkr           |
| Lokalanpassning Millcon       | Kvarntorp 6:4 | 0,9 mkr           |
| Lokalanpassning Trafikverket  | Radion 2      | Pågår             |
| Lokalanpassning Forma Gym     | Kullagret 2   | Pågår             |



Kvarntorp 6:6

## Drift- och Underhåll

Under året har vårt arbete med underhållsplanen fortskridit, nästa steg är att få in alla uppgifter i Incit Xpands modul ”Planerat underhåll”. Med denna modul får vi på sikt ännu mer kontroll över vårt underhållsbehov samt att vi kan få uppskattade kostnader på alla typer av åtgärder. I och med detta kommer vi enkelt kunna ta fram rapporter och prognoser på hur stora underhållskostnaderna är för varje år. Syftet med bolagets underhållsplan är att upprätthålla en god standard i fastighetsbeståndet som helhet och på sikt få ett mindre energikrävande bestånd samt uppnå miljömålen som gäller för Kumla kommun och dess bolag.

**I slutet av april blev vi miljö-diplomerade enligt Svensk Miljöbas där vi har identifierat våra tre mest betydande miljöaspekter vilka är**

- Energi - Energianvändning i lokaler
- Resursförbrukning - Inköp för drift/underhåll och nybyggnad/ombyggnad/tillbyggnad
- Transporter - Resor med bil

Under nästkommande år påbörjas arbetet att behålla detta diplom vilket innebär att vi kommer utreda och utföra energibesparande åtgärder i fastigheterna Byrsta 3:20, Fabrikören 4, Gråsparven 2, Skomakaren 5 och Radion 2. Vi kommer att utreda om det går att försörja vår fastighetsteknik med solceller på några av ovan nämnda fastigheter.

Redan till 2020 års miljörevision kommer vi kunna redovisa att vi klarat av ett av våra tre uppsatta mål, dvs att endast äga biogasbilar och därmed kommer vi framöver minst halvera våra CO2-utsläpp för resor med bil.

Marken kring Amfiteatern blev efter mycket utredande återställd och muren pålades om.

De befintliga pålarna hade knäckts på grund av de stora sättningarna som uppstod runt Amfiteatern. Vi har även bytt ut gammal och sliten ytterbelysning till LED-belysning på både Skomakaren 5 och Smedstorpet 4.

**Utöver dessa aktiviteter och underhållsåtgärder har vi bland annat även**

- Bytt portar vid Blåmesen 1, Hällabrottet 1:97, Kullagret 2
- Bytt köksluckor vid Byrsta 3:20
- Bytt tak på Transistorn 1 Borgen, Jupiter 1
- Renoverat fyra lägenheter i Hällabrottet 1:101
- Lagat fasader vid Kvarnorp 6:4, Kumla 11:41, Mars 3
- Satt upp ny LED-fasadbelysning på Kvarnorp 6:6
- Renoverat ridåfläktar på Kvarnorp 6:11
- Bytt ut belysning i lager samt ytterbelysning till LED på Södra Via 2:18
- Fräschat upp 4 lägenheter samt personaldelar i Åbytorp 3:8

Under 2019 skickade KFAB ut sin första enkätundersökning i samarbete med AktivBo, för att få en inblick i hur våra hyresgäster uppfattar oss som hyresvärd. Ca 60% av hyresgästerna skickade in sina svar och vi fick ett gott resultat överlag där 97,5% av våra hyresgäster kan rekommendera KFAB som hyresvärd. Detta resultat är vi mycket stolta över vilket också förpliktar framgent. Alla synpunkter är dock viktiga för oss, dels för att veta vad vi gör bra samt dels vad vi kan förbättra. Utifrån svaren arbetade vi fram 34 genomförbara åtgärds-punkter som alla är avprickade och klara innan årets slut! Åtgärderna bestod av alltifrån röjningsinsatser

vid våra fastigheter, målning av fasader till byte av portar. Nästa undersökning kommer att skickas ut år 2021.

## Personalförsörjning

Rätt kompetens och personal både idag och i morgon - det är en framtidsfråga. Att vi har rätta kunskaper och metoder för att säkerställa att vi har den kompetens som behövs för att nå våra affärs mål är oerhört viktigt. Därför har varje medarbetare en individuell utvecklingsplan som årligen revideras med syfte att finna specifika, realistiska och mätbara mål som följs varje månad under året. Måluppfyllelse samt efterlevnad av våra värdeord stäms av vid det årliga lönesamtalet där en diskussion förs om året som passerat. Vartannat år genomför vi en medarbetarenkät där svaren analyseras tillsammans med medarbetarna för att finna en gemensam målbild om önskvärdt läge samt ta fram konkreta åtgärder utifrån svaren. Allt för att locka, utveckla och behålla medarbetare för att bygga vår gemensamma framtid.

## Fastighetsförvärv och avyttringar

**Under 2019 har bolaget avyttrat två fastigheter samt del av en fastighet:**

Förmannen 6 och 7 såldes till Kumla Bostäder AB. Axeln 6 såldes till den befintliga hyresgästen Plåtteknik i Kumla AB:s fastighetsbolag AC Fastighetsförvaltning AB. Del av fastigheten Ymer 3 såldes till Nst Fastigheter AB.

Dessutom har under året dotterbolaget Trakaj AB innehållande fastigheterna Radion 1 o 3 avyttrats till Hertzhusen Fastigheter AB.

## Investeringar

Årets investeringsvolym uppgår till ca 21,1 (43,5) mkr. Investeringarna är fördelade på följande objekt:

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Kumla 12:91   | 8,5 mkr         |
| Kvarntorp 6:6 | 6,6 mkr         |
| Kullagret 2   | 1,0 mkr         |
| Kvarntorp 6:4 | 0,9 mkr         |
| Radion 2      | 0,8 mkr         |
| Göken 1       | 0,7 mkr         |
| Transistorn 1 | 0,6 mkr         |
| Diverse       | 2,0 mkr         |
| <b>Summa</b>  | <b>21,1 mkr</b> |

## Finansiering

I huvudsak har investeringarna finansierats genom årets kassaflöde. Genom samordning i koncernkonto med Kumla kommun har bolaget tillgång till fortlöpande likviditet. Likvida medel uppgår vid årsskiftet till ca 79,0 (57,8) mkr samt att det finns en outnyttjad kreditlimit om 30 mkr.

Bolaget ska som regel tillgodose sin kapitalförsörjning genom upplåning antingen hos Kommuninvest i Sverige AB eller i svensk bank eller i bank med etablerad verksamhet i Sverige.

Bolaget har under 2019 sett över sin skuldportfölj och förtidslöst två befintliga ränteswapar till ett värde om 100 mkr samt upptagit en ny ränteswap om 60 mkr, dessutom har bolaget amorterat 60 mkr av sin totala låneskuld. Dessa transaktioner tillsammans med det rådande ränteläget har lett till att bolaget sänkt sin genomsnittliga skuldränta med ca 8% från föregående årsbokslut. Bolaget har vid årets slut 8 (9) derivatkontrakt i form av sk ränteswapar till ett totalt värde om 550 (590) mkr.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster till följd av uteblivna hyresintäkter samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom att - inom rimliga gränser - ha en nära och fortlöpande kontakt med större hyresgäster, systematisk kreditbedömning samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet. Se vidare under not 2 Uppskattningar och bedömningar.

## Händelser efter balansdagens utgång

I slutet av 2019 startade ett utbrott av den smittsamma sjukdomen COVID-19, som orsakas av ett nytt coronavirus. Den 11 mars 2020 beslutade WHO att klassa utbrottet som en pandemi dvs. innebär en omfattande spridning till alla världens kontinenter av en helt ny typ av smittsam sjukdom. Vid en pandemi kommer sjukdomen med stor sannolikhet påverka stora delar av vårt samhälle och världens befolkning.

Företagsledningen har gjort en bedömning av COVID-19:s påverkan för bolaget och bland annat identifierat ett antal hyresgäster som med stor sannolikhet kommer att påverkas och behöva bolagets hjälp med att antingen få anstånd med betalning av hyran alternativt nedsatt hyra för en tid. Bolaget är dock stabilt och ledningen gör i dagsläget bedömningen att bolaget har de resurser som krävs för att hantera detta.

En ytterligare risk kan vara refinansieringen men då bolaget har alla sina uteliggande skulder hos Kommuninvest bedöms den risken vara minimal i nuläget.



Kumla 12:91

| Fastighetsbeteckning      | Yta (BRA)      | Hyresgäster (ett urval)   |
|---------------------------|----------------|---|
| Axeln 7                   | 9 342          | SLP   |
| Axeln 8                   |                | MARK  |
| Blåmesen 1                | 534            | PK:s Mekaniska, Kumla i Närke Bygg                                    |
| Blåmesen 3                |                | MARK  |
| Blåmesen 4                | 1 420          | Kumla Kommun, Abolinsbygg, PO:s akustikmontage, BG Kunskap            |
| Borgmästaren 10           | 2 632          | Kumla kommun  |
| Byrsta 3:20               | 2 774          | Nerikes Brandkår, Region Örebro Län                                   |
| Fabrikören 4              | 3 832          | Arbetsförmedlingen, Smile, Region Örebro län, Kumla kommun            |
| Företagaren 3             | 891            | LTI   |
| Grossisten 2              | 1 585          | Anicura Djursjukhuset Hund och katt                                   |
| Gråsparven 2              | 3 128          | Kumla Bilvårdscenter, Alfapac, Persson Innovation AB, Butikskonsult   |
| Göken 1                   | 5 010          | Butikskonsult   |
| Hällabrottet 1:97         | 2 320          | Ellege Emballage  |
| Hällabrottet 1:105        | 2 310          | Ellege Emballage (OBS! BTA)   |
| Hällabrottet 1:101        | 455            | Kumla kommun (bostäder)   |
| Jupiter 1                 | 3 008          | Ruma Logistik   |
| Kajan 5                   | 19 267         | Dancemania, Jonelis   |
| Kullagret 2               | 1 983          | Forma, Eklunds bilvård, Kumla kommun                                  |
| Kumla 11:14               |                | PARK  |
| Kumla 12:91               | 1 728          | Papa Padel (Anders L AB)  |
| Kumla Bandel 3:3          | 531            | Sv Reseterminaler, Örebro Läns Taxi, Lill-Annas, Agaton Sax, (bostad) |
| Kumla Sjöpark             |                | PARK  |
| Kumla 11:41, Växthuset    | 2 077          | Kumla kommun, Goda Rum  |
| Kvarntorp 1:12            | 774            | Kumla kommun  |
| Kvarntorp 5:3 Golfklubben | 1 154          | Kumla Golfklubb (OBS! BTA)  |
| Kvarntorp 6:2             | 645            | HYRESLEDIG  |
| Kvarntorp 6:3             | 3 191          | Kumla kommun, Millcon, Kumla Industri & billackering                  |
| Kvarntorp 6:4             | 10 182         | Pontus & partner, Millcon, JRP, Epiroc, Wokk Storkök                  |
| Kvarntorp 6:5             | 3 263          | Epiroc  |
| Kvarntorp 6:6             | 6 988          | Pontus & Partner  |
| Kvarntorp 6:7             | 892            | Pontus & Partner  |
| Kvarntorp 6:9             |                | MARK  |
| Kvarntorp 6:10            | 1 200          | Pontus & Partner, Akzo Nobel  |
| Kvarntorp 6:11            | 3 311          | Epiroc  |
| Kvarntorp 6:12            | 310            | HYRESLEDIG  |
| Kvarntorp 6:13            | 1 800          | Svesten   |
| Mars 3                    | 2 818          | MOAB  |
| Mars 5                    | 726            | Lill-Annas  |
| Oxen 10                   | 3 171          | Fashiontekk, Kumla kommun   |
| Oxen 17                   | 5 333          | ABF, Närkesten,   |
| Radion 2                  | 4 839          | Noler Revision AB, TC Connect, Ekonomia, FNC, Besikta, Trafikverket   |
| Remskivan 3               | 1 315          | Kumla kommun  |
| Skomakaren 5              | 4 630          | AME, Kumla kommun, 3G Infrastructure                                  |
| Smedstorpet 4             | 825            | Kumla kommun  |
| Svanen 14                 | 1 016          | Region Örebro Län, (bostäder)   |
| Södra Via 2:18            | 16 942         | Zymbios Logistics Contractor, Sveaskog Förvaltnings AB                |
| Transistorn 1 Borgen      | 4 221          | Kumla kommun  |
| Transistorn 1 Blå huset   |                | Kumla kommun  |
| Transistorn 4             |                | PARKERING   |
| Västra Parken 17          | 761            | Midroc, Certego, Inda Support, 3 Nine, Solkraft i Viby AB             |
| Ymer 3                    |                | PARKERING   |
| Åbytorp 3:8               | 363            | Kumla kommun (bostäder)   |
| Älgen 18                  | 1 720          | Kumla kommun  |
| Ängen 1                   | 1 396          | Kumla kommun  |
| <b>Summa</b>              | <b>148 613</b> |   |



## Verksamhetskommentar och utsikter 2020

Likt de senaste åren är omvärldsbevakningen i ett globalt perspektiv väldigt viktig för bolaget. En allt mer osäker världsekonomi ökar oron och vilken påverkan den kan tänkas ha. Takten och tempot i kommande investeringar kan skifta beroende på den verklighet näringslivet i Kumla, vår region och omvärlden i övrigt upplever. Dock försöker vi på ett tidigt skede utröna vilken inverkan på bolagets resultat respektive större investering kan komma att få genom de förhandsvärderingar av fastigheter där ny-, till eller ombyggnad kan vara aktuella.

Bedömningen är att Kumla Fastigheter AB sannolikt skulle behöva verka aktivt med samma intensitet under ett antal år för att möta den utveckling som både nya och befintliga företag i Kumla har. Med tanke på att vi även 2019 har sänkt vår skuldsättningsgrad ger det oss handlingsfrihet att uppta nya krediter för framtida investeringar vid behov. Dock har vi en ambition att till stor del använda vårt eget kassaflöde för framtida investeringar.

Vidare fullföljer bolaget, förutom planmässiga avskrivningar i verksamheten, ett underhåll i fastighetsbeståndet i syfte att fastigheterna över tid skall ha

en god standard och på så vis bidra till attraktiva miljöer i Kumla.

## Nyckeltal - flerårsjämförelse

|                              | 2015    | 2016   | 2017    | 2018    | 2019   |
|------------------------------|---------|--------|---------|---------|--------|
| Soliditet                    | 8,50 %  | 9,52 % | 10,50%  | 11,76 % | 16,63% |
| Avkastning på totalt kapital | 2,30 %  | 4,88 % | 4,00 %  | 4,14 %  | 7,66%  |
| Avkastning på eget kapital   | -6,09 % | 23,88% | 12,57 % | 0,3 %   | 30,06% |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

## Förändring i eget kapital

|                         | Aktiekapital | Reservfond | Övrigt fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|-------------------------|--------------|------------|---------------------------|--------------------|
| Eget kapital 2019-01-01 | 5 000 000    | 1 000 000  | 71 590 659                | 77 590 659         |
| Årets resultat          |              |            | 31 365 872                | 31 365 872         |
| Eget kapital 2019-12-31 | 5 000 000    | 1 000 000  | 102 956 531               | 108 956 531        |

## Förslag till vinstdisposition

Disponibla medel uppgår till 102 956 531 kronor. Därav utgör årets vinst 31 365 872 kronor.

**Styrelsen föreslår att vinsten 102 956 531 kronor balanseras i ny räkning.**

Resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen per den 31 december 2019 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt bokslutskommentarer.



Kumla Bandel 3:3

## Resultaträkning

|   | Not           | 2019              | 2018             |
|---|---------------|-------------------|------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m m</b>   | 1, 2          |                   |                  |
| Nettoomsättning   | 3, 4          | 92 448 676        | 94 674 712       |
| Övriga rörelseintäkter  | 5             | 10 413 145        | 3 983 227        |
| <b>Summa intäkter m m</b>   |               | 102 861 821       | 98 657 939       |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |               |                   |                  |
| Externa kostnader   | 3, 6, 7, 8, 9 | -22 162 740       | -21 077 849      |
| Personalkostnader   | 9             | -3 929 651        | -3 975 723       |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 10, 11        | -39 674 157       | -41 211 828      |
| Övriga rörelsekostnader   | 12            | -66 000           | -829 889         |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>  |               | -65 832 548       | -67 095 289      |
| <b>Rörelseresultat</b>  |               | 37 029 273        | 31 562 650       |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b>  |               |                   |                  |
| Resultat från andelar i koncernföretag  | 13            | 19 292 615        | -                |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar          |               | -                 | 2 000            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      | 14            | 16 690            | 15 005           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | 15            | -19 566 980       | -31 306 935      |
| <b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>                                  |               | -257 675          | -31 289 930      |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |               | <b>36 771 598</b> | <b>272 720</b>   |
| Bokslutsdispositioner   | 16            | -1 400 000        | 2 700 000        |
| Skatt på årets resultat   | 17            | -4 005 726        | -1 098 138       |
| <b>Årets vinst</b>  |               | <b>31 365 872</b> | <b>1 874 582</b> |



Skomakaren 5

## Balansräkning

|  | Not | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |     |                    |                    |
| Byggnader och mark   | 10  | 633 690 607        | 657 065 669        |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 11  | 4 321 220          | 4 244 884          |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 18  | 3 351 750          | 7 537 776          |
|  |     | <b>641 363 577</b> | <b>668 848 329</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |     |                    |                    |
| Andelar i koncernföretag   | 19  | -                  | 100 000            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav   | 20  | 40 000             | 40 000             |
| Uppskjutna skattefordringar  | 21  | 13 108 305         | 14 449 517         |
|  |     | <b>13 148 305</b>  | <b>14 589 517</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |     | <b>654 511 882</b> | <b>683 437 846</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |     |                    |                    |
| Kundfordringar   | 22  | 669 254            | 168 218            |
| Fordringar hos koncernföretag  |     | -                  | 18 486 174         |
| Övriga kortfristiga fordringar   |     | 516 859            | 2 369 733          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |     | 707 991            | 825 076            |
|  |     | <b>1 894 104</b>   | <b>21 849 201</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>  | 23  | 78 993 521         | 57 772 479         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |     | <b>80 887 625</b>  | <b>79 621 680</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>  |     | <b>735 399 507</b> | <b>763 059 526</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>  |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>  | 24  |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>   |     |                    |                    |
| Aktiekapital   | 25  | 5 000 000          | 5 000 000          |
| Reservfond   |     | 1 000 000          | 1 000 000          |
|  |     | <b>6 000 000</b>   | <b>6 000 000</b>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>  |     |                    |                    |
| Balanserad vinst   |     | 71 590 659         | 69 716 077         |
| Årets vinst  |     | 31 365 872         | 1 874 582          |
|  |     | <b>102 956 531</b> | <b>71 590 659</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>  |     | <b>108 956 531</b> | <b>77 590 659</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>  | 26  | 17 000 000         | 15 600 000         |
| <b>Långfristiga skulder</b>  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut  | 27  | 586 700 000        | 646 700 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  |     | <b>586 700 000</b> | <b>646 700 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>  |     |                    |                    |
| Leverantörsskulder   | 28  | 3 782 937          | 3 337 984          |
| Skatteskulder  |     | 1 671 496          | 1 205 001          |
| Övriga kortfristiga skulder  |     | 1 177 858          | 117 177            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                   | 29  | 16 110 685         | 18 508 705         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>  |     | <b>22 742 976</b>  | <b>23 168 867</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>  |     | <b>735 399 507</b> | <b>763 059 526</b> |

## Kassaflödsanalys

|   | Not | 2019               | 2018               |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                       |     |                    |                    |
| Rörelseresultat före finansiella poster               |     | 37 029 273         | 31 562 650         |
| Av- och nedskrivningar som belastat resultatet        |     | 39 674 157         | 41 211 828         |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm | 30  | -10 271 701        | -3 139 013         |
| Erhållen ränta  |     | 16 690             | 17 190             |
| Erlagd ränta  |     | -19 566 980        | -34 302 321        |
| Erhållna utdelningar                                  |     | -                  | 2 000              |
| Betald inkomstskatt                                   |     | -2 198 019         | -1 622 749         |
|   |     | <b>44 683 420</b>  | <b>33 729 585</b>  |
| Ökning/minskning kundfordringar                       |     | -501 036           | 405 995            |
| Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar       |     | 20 456 133         | -20 818 862        |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                   |     | 444 953            | -2 132 305         |
| Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder          |     | -1 337 339         | 3 496 476          |
|   |     |                    |                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>       |     | <b>63 746 131</b>  | <b>14 680 889</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                       |     |                    |                    |
| Investeringar i fastigheter                           |     | -19 821 840        | -43 474 151        |
| Sålda fastigheter                                     |     | 18 960 000         | 32 184 448         |
| Investeringar i inventarier                           |     | -1 291 864         | -                  |
| Sålda inventarier                                     |     | 236 000            | 52 000             |
| Sålda andelar i dotterföretag                         |     | 20 041 618         | -                  |
| Tillskott till koncernföretag                         |     | -649 003           | -                  |
|   |     |                    |                    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>       |     | <b>17 474 911</b>  | <b>-11 237 703</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                      |     |                    |                    |
| Upptagna lån  |     | 165 000 000        | 225 000 000        |
| Amortering av skuld                                   |     | -225 000 000       | -315 000 000       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>      |     | <b>-60 000 000</b> | <b>-90 000 000</b> |
|   |     |                    |                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                               |     | <b>21 221 042</b>  | <b>-86 556 814</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                 |     | <b>57 772 479</b>  | <b>144 329 293</b> |
|   |     |                    |                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                   | 23  | <b>78 993 521</b>  | <b>57 772 479</b>  |

# Noter

## Not 1

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, i enlighet med hyresvillkoren. Hysesintäkter redovisas i förekommande fall efter avdrag för moms.

### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande 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. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Byggnader indelas i fyra kategorier, "Industri, Tillverkning och Lager", "Kontor, Försäljning och Butik", "Offentliga servicebyggnader" samt "Bostäder".

### Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Byggnader

|  |          |
|--|----------|
| Stomme, golv, tak och väggar             | 50-90 år |
| Tekniska installationer                  | 25-30 år |
| Ventilation                              | 20-25 år |
| Fönster, tak & ytskikt                   | 20-25 år |
| Övrigt                                   | 10 år    |
| Markanläggningar                         | 20 år    |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5 år     |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 5 år     |

### Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

### Leasingavtal (hyresavtal)

Samtliga hyresavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing, oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften (hyran) redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av lokaler och övrig fast egendom klassificeras som operationell leasing och redovisas övervägande linjärt under leasingperioden.

## Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen omfattar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder samt låneskulder. Dessa redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från dessa 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.

## Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

## Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

## Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

## Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

Bolaget utnyttjar derivatinstrument (ränteswappar) för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även bolagets mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Bolaget dokumenterar också före-tagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

## Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar.

## Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna.

## Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

## Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

## Ersättningar till anställda Kortfristiga ersättningar:

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård.

## Ersättningar efter avslutad anställning:

Bolagets anställda omfattas endast av avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

## Rapportering för verksamhetsgrenar och geografiska marknader

Bolaget har endast en verksamhetsgren som utgörs av uthyrning av lokaler samt verksam på en geografisk marknad, nämligen inom Kumla kommun, Sverige, varvid ingen uppdelning görs av verksamhetsgrenar eller geografiska marknader vid bolagets rapportering.

## Koncernredovisning

Med hänvisning till ÅRL 7:5§ andra stycket, så har ingen koncernredovisning upprättats. Skälet till detta är att dotterbolaget Trakaj AB org nr 556718-2489 som nybildades år 2006 med aktiekapital uppgående till endast 100.000 kr har varit vilande till december 2018 då fastigheterna Radion 1 och 3 förvärvades. Samtliga andelar i Trakaj har under räkenskapsåret avyttrats.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt underkonto hos Kumla kommun.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

### Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

## Not 2

## Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

### Ränterisker/Kapitalförsörjning

Bolaget är exponerat för ränterisker, för att minimera dessa risker binder bolaget räntor i s.k. swapavtal. Underliggande lån upptas till rörlig ränta knuten till Stibor 3 månader. Bolaget använder Kommuninvest och övriga svenska banker/kreditinstitut för sin kapitalförsörjning. Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns under not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper och not 26 Skulder till kreditinstitut.

### Kreditförluster

Bolaget utsätts för kreditförluster huvudsakligen via uteblivna hyresintäkter. Dessa risker hanteras genom att vid nytecknande av hyresavtal göra noggranna kreditbedömningar

samt att kontinuerligt följa upp löpande hyresbetalningar. Vidare har bolaget en fortlöpande dialog med de hyresgäster som i ekonomiska mått mätt har större hyreskontrakt i syfte att tidigt kunna hantera eventuella obalanser vad avser de ekonomiska relationerna hyresvärd/hyresgäst emellan.

### Risker för fastighetsskador

För att eliminera risken för avgörande fastighetsskador såsom brand eller annan större skada är det bolagets grundpolicy att nya fastigheter byggs med s.k. tung stomme med betong/lättbetong i vägg och lättbetong i tak. Risken för brand kan därigenom inte elimineras men konsekvenserna av brand är avsevärt mindre. Generellt är samtliga fastigheter i beståndet fullvärdesförsäkrade. För att minimera risken för skador gör bolaget fortlöpande bedömningar över fastigheternas underhållsbehov.

### Nedskrivningsbehov av fastighetsbeståndet

Värdet av bolagets samlade fastighetsbestånd prövas årligen. En avgörande koefficient för att bedöma värdet är självklart de hyresintäkter som en fastighet genererar liksom avtalstidens längd men också det

marknadsvärde som en fastighet i Kumla kan ha, visavi riket i övrigt. Denna senare koefficient är en skönmässig bedömning av vad marknaden är beredd att betala för en fastighet i Kumla jämfört med länet och riket i övrigt. För att få en över åren likartad bedömning använder bolaget Newsec för extern bedömning samt använder sig av verktyget Datscha för intern värdering.

Datscha Värdering förenklar fastighetsvärderingen samt adderar funktioner som inte går att utföra i Excel, t ex automatiskt uppdatera en kalkyl med den senaste marknadsinformationen eller visa fastighetsbeståndet på karta. Newsec är bolag med nationell representation och en stor del av företagets kompetens utgör värdering av fastighetsbestånd för olika aktörer inom fastighetsbranschen. För Kumla Fastigheters vidkommande och för år 2019 bedöms utifrån dessa parametrar att ingen nedskrivning av fastighetsbeståndet behöver göras.

## Not 3

## Operationella leasingavtal

|  | 2019        | 2018        |
|--|-------------|-------------|
| <b>Såsom leasetagare:</b>  |             |             |
| Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal (nominellt):   |             |             |
| Förfaller till betalning inom 1 år   | -333 880    | -267 781    |
| Förfaller till betalning inom 2-5 år   | -1 303 320  | -1 073 124  |
|  | -1 637 200  | -1 340 905  |
| Under perioden kostnadsförda leasingavgifter   | -272 978    | -202 932    |
| I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen 2019 i huvudsak av hyrd lokal samt hyrd kopieringsmaskin.  |             |             |
| <b>Såsom leasegivare:</b>  |             |             |
| Framtida hyresintäkter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara hyresavtal:   |             |             |
| Förfaller till betalning inom ett år   | 91 133 184  | 90 346 998  |
| Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år   | 278 676 680 | 268 303 277 |
| Förfaller till betalning senare än fem år  | 50 572 971  | 45 876 267  |
|  | 420 382 835 | 404 526 542 |
| Under perioden erhållna variabla hyresintäkter   | 92 444 465  | 94 299 177  |
| Bolagets fastighetsinnehav avser långsiktig uthyrning. Uthyrning sker till såväl externa företag och organisationer, som till Kumla kommun och övriga koncernföretag. Avtalstider varierar mellan 3 månader och 20 år. |             |             |

## Not 4

## Transaktioner med närstående

|   | 2019 | 2018 |
|---|------|------|
| <b>Uthyrning till koncernföretag</b>                            |      |      |
| Nedan anges andelen av årets uthyrning avseende koncernföretag. |      |      |
| Kumla kommun, (%)   | 31   | 29   |
| Övriga koncernföretag, (%)                                      | 6    | 6    |



## Not 5

## Övriga rörelseintäkter

|   | 2019              | 2018             |
|---|-------------------|------------------|
| Resultat vid avyttringar och utrangering av fastigheter | 10 246 580        | 3 919 867        |
| Resultat vid avyttringar och utrangering av inventarier | 159 354           | 52 000           |
| Övriga intäkter   | 7 212             | 11 360           |
|   | <b>10 413 146</b> | <b>3 983 227</b> |

## Not 6

## Arvoden och övriga ersättningar

|                           | 2019              | 2018              |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Styrelse                  | -667 240          | -569 738          |
| Verkställande direktör    | -1 023 550        | -1 006 016        |
| Förtroendevalda revisorer | -23 734           | -20 664           |
|                           | <b>-1 714 524</b> | <b>-1 596 418</b> |

## Not 7

## Ersättning till revisorerna

|   | 2019            | 2018            |
|---|-----------------|-----------------|
| Revisionsuppdraget                            | -126 800        | -88 400         |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | -99 700         | -112 120        |
| Skatterådgivning                              | -215 420        | -276 200        |
| Övriga tjänster                               | -20 770         | -               |
| <b>Summa</b>                                  | <b>-462 690</b> | <b>-476 720</b> |

## Not 8

## Externa kostnader

|                                      | 2019               | 2018               |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Material                             | -1 079 979         | -706 490           |
| Tjänster                             | -9 954 765         | -8 683 634         |
| Taxebundna kostnader                 | -7 013 453         | -7 915 000         |
| Fastighetsskatt                      | -2 287 398         | -1 905 490         |
| Övriga externa kostnader             | -1 893 145         | -1 867 234         |
| <b>Summa</b>                         | <b>-22 228 740</b> | <b>-21 077 848</b> |
| Fördelat på underhåll och drift:     |                    |                    |
| Reparations- och underhållskostnader | -6 334 830         | -4 549 811         |
| Övriga driftskostnader               | -15 893 910        | -16 528 036        |
| <b>Summa</b>                         | <b>-22 228 740</b> | <b>-21 077 847</b> |

Bolaget har totalt sex personer anställda för att sköta den löpande driften. Ersättning till styrelsen har utgått enligt Kumla kommuns reglemente och avtal. Kumla kommun har även fakturerat styrelsens arvoden. Ersättningar och arvoden redovisas under externa kostnader i resultaträkningen. Kostnad för vd faktureras från Kumla Bostäder AB och redovisas som en extern kostnad i resultaträkningen. Fördelning av samtliga dessa kostnader redovisas under not 6.

|  | 2019              | 2018              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>                                      |                   |                   |
| Män  | 3                 | 3                 |
| Kvinnor  | 3                 | 3                 |
| <b>Totalt</b>  | <b>6</b>          | <b>6</b>          |
| <b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b> |                   |                   |
| Löner och ersättningar   | -2 573 714        | -2 604 549        |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal                              | -884 574          | -868 724          |
| Pensionskostnader  | -321 547          | -288 227          |
| <b>Totalt</b>  | <b>-3 779 829</b> | <b>-3 761 494</b> |



Svanen 14

|  | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>BYGGNADER</b>                           |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärden                | 986 992 183        | 1 001 422 921      |
| Årets förändringar                         |                    |                    |
| • Investeringar                            | 9 297 891          | 30 281 762         |
| • Försäljningar och utrangeringar          | -15 427 528        | -48 150 307        |
| • Under året genomförda omklassificeringar | 7 112 925          | 3 437 807          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden   | 987 975 471        | 986 992 183        |
| Ingående avskrivningar                     | -353 235 592       | -341 795 044       |
| Årets förändringar                         |                    |                    |
| • Avskrivningar                            | -32 952 839        | -33 542 405        |
| • Försäljningar och utrangeringar          | 8 275 280          | 22 101 857         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar        | -377 913 151       | -353 235 592       |
| Ingående nedskrivningar                    | -69 241 719        | -69 241 719        |
| Årets förändringar                         |                    |                    |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar       | -69 241 719        | -69 241 719        |
| Utgående redovisat värde                   | 540 820 601        | 564 514 872        |
| <b>MARK</b>                                |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärden                | 32 152 686         | 31 384 844         |
| Årets förändringar                         |                    |                    |
| • Investeringar                            | 32 887             | 3 625 142          |
| • Försäljningar och utrangeringar          | -998 284           | -2 857 300         |
| Utgående redovisat värde                   | 31 187 289         | 32 152 686         |
| <b>MARKANLÄGGNINGAR</b>                    |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärden                | 123 764 518        | 117 805 647        |
| Årets förändringar                         |                    |                    |
| • Investeringar                            | 7 139 312          | 2 029 471          |
| • Under året genomförda omklassificeringar | 290 618            | 4 380 400          |
| • Försäljningar och utrangeringar          | -2 314 798         | -451 000           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden   | 128 879 650        | 123 764 518        |
| Ingående avskrivningar                     | -62 716 145        | -57 472 623        |
| Årets förändringar                         |                    |                    |
| • Avskrivningar                            | -5 584 860         | -5 502 836         |
| • Försäljningar och utrangeringar          | 1 754 334          | 259 314            |
| Utgående ackumulerade avskrivningar        | -66 546 671        | -62 716 145        |
| Ingående nedskrivningar                    | -650 262           | -650 262           |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar       | -650 262           | -650 262           |
| Utgående redovisat värde                   | 61 682 717         | 60 398 111         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>            | <b>633 690 607</b> | <b>657 065 669</b> |

Bolagets fastighetsinnehav avser långsiktig uthyrning till företag och organisationer i Kumla kommun samt om behov finns till ägaren Kumla kommun och övriga koncernföretag. Fastighetsbeståndets samlade

värde uppgår till 634 (657) miljoner kronor. Med hänsyn till gällande redovisningskrav görs årligen en bedömning av fastigheternas marknadsvärde. Vid årets utgång bedöms fastigheternas sammanlagda

marknadsvärde uppgå till 984 (930) miljoner kronor. Det föreligger sammantaget enligt bolagets årliga värdering ett övertvärde i bolagets fastighetsbestånd om drygt 350 (273) miljoner kronor.

## Not 11

### Inventarier, verktyg och installationer

|  | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 32 025 323       | 32 680 001       |
| Årets förändringar                       |                  |                  |
| • Investeringar                          | 1 291 864        | -                |
| • Försäljningar och utrangeringar        | -563 305         | -654 678         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 32 753 882       | 32 025 323       |
| Ingående avskrivningar                   | -27 780 439      | -26 268 530      |
| Årets förändringar                       |                  |                  |
| • Avskrivningar                          | -1 138 882       | -2 166 587       |
| • Försäljningar och utrangeringar        | 486 659          | 654 678          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -28 432 662      | -27 780 439      |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>4 321 220</b> | <b>4 244 884</b> |
| Varav ingår konst uppgående till         | 2 990 180        | 2 990 180        |

## Not 12

### Övriga rörelsekostnader

|   | 2019           | 2018            |
|---|----------------|-----------------|
| Resultat avyttring och utrangering av fastigheter   | -              | -829 889        |
| Ersättning till hyresgäst för men i nyttjanderätten | -66 000        | -               |
|   | <b>-66 000</b> | <b>-829 889</b> |

## Not 13

### Resultat från andelar i koncernföretag

|  | 2019              | 2018     |
|--|-------------------|----------|
| Realisationsresultat vid försäljningar | 19 292 615        | -        |
| <b>Summa</b>                           | <b>19 292 615</b> | <b>0</b> |

## Not 14

### Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|                      | 2019          | 2018          |
|----------------------|---------------|---------------|
| Övriga ränteintäkter | 16 690        | 15 005        |
| <b>Summa</b>         | <b>16 690</b> | <b>15 005</b> |

## Not 15

## Räntekostnader och liknande resultatposter

|  | 2019               | 2018               |
|--|--------------------|--------------------|
| Räntekostnader fastighetslån, övriga krediter mm | -17 303 530        | -28 728 485        |
| Borgensavgifter, Kumla kommun                    | -2 263 450         | -2 578 450         |
| <b>Summa</b>                                     | <b>-19 566 980</b> | <b>-31 306 935</b> |

## Not 16

## Bokslutsdispositioner

|                                    | 2019              | 2018             |
|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Avsättning till periodiseringsfond | -3 500 000        | -                |
| Återföring av periodiseringsfond   | 2 100 000         | 2 700 000        |
| <b>Summa</b>                       | <b>-1 400 000</b> | <b>2 700 000</b> |

## Not 17

## Skatt på årets resultat

|  | 2019              | 2018              |
|--|-------------------|-------------------|
| Aktuell skatt  | -2 664 514        | -68 290           |
| Uppskjuten skatt   | -1 341 212        | -1 029 848        |
| Skatt på årets resultat  | -4 005 726        | -1 098 138        |
| Redovisat resultat före skatt  | 35 371 598        | 2 972 720         |
| Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader   | -42 009           | -24 525           |
| Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter  | 4 128 620         | -                 |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 % för 2018 och 21,4% för 2019)             | -7 569 522        | -653 998          |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond                                      | -17 026           | -14 494           |
| Skatteeffekt vid omräkning av uppskjuten skattefordran p g a ny skattesats 20,6% (21,4%) | -505 789          | -405 121          |
| <b>Redovisad skattekostnad</b>   | <b>-4 005 726</b> | <b>-1 098 138</b> |

## Not 18

## Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

|  | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Ingående redovisat värde                           | 7 537 776        | 7 818 207        |
| • Årets nedlagda kostnader                         | 3 351 750        | 7 537 776        |
| • Årets omklassificeringar                         | -7 403 543       | -7 818 207       |
| • Årets omkostnadsförda underhåll och reparationer | -134 233         | -                |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                    | <b>3 351 750</b> | <b>7 537 776</b> |

## Not 19

## Andelar i koncernföretag

|   | 2019     | 2018           |
|---|----------|----------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden        | 100 000  | 100 000        |
| Försäljning                                     | -100 000 | -              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b> | <b>100 000</b> |

## Not 20

## Andra långfristiga värdepappersinnehav

|   | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden   | 40 000     | 40 000     |
| Utgående redovisat värde  | 40 000     | 40 000     |
| Avser 4 st andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening, org.nr 702000-9226. |            |            |

## Not 21

## Uppskjutna skatter

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster i uppskjutna skattefordringar (netto):

|                             | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                   | 12 936 281        | 14 135 356        |
| Markanläggningar            | 90 473            | 87 638            |
| Avslutade derivatinstrument | 81 551            | 226 523           |
|                             | <b>13 108 305</b> | <b>14 449 517</b> |

## Not 22

## Kundfordringar

|                                | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Kundfordringar, Kumla kommun   | 3 299          | 19 000         |
| Kundfordringar, koncernföretag | -              | 30 108         |
| Kundfordringar övriga          | 665 955        | 119 110        |
|                                | <b>669 254</b> | <b>168 218</b> |

## Not 23

## Kassa och bank

|  | 2019              | 2018              |
|--|-------------------|-------------------|
| Plusgiro                               | 6 934             | 863               |
| Underkonto, fordran Kumla kommun       | 78 955 859        | 57 727 512        |
| Bankkonto                              | 30 728            | 44 105            |
|  | <b>78 993 521</b> | <b>57 772 480</b> |
| <b>Beviljad outnyttjad kreditlimit</b> | <b>30 000 000</b> | <b>30 000 000</b> |

## Not 24

## Förslag till disposition av resultatet

|  | 2019               |  |  |
|--|--------------------|--|--|
| Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:                       |                    |  |  |
| Balanserade vinstmedel   | 71 590 659         |  |  |
| Årets vinst  | 31 365 872         |  |  |
|  | <b>102 956 531</b> |  |  |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs | <b>102 956 531</b> |  |  |

## Not 25

## Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 50.000 aktier med kvotvärde 100 kr.

## Not 26

## Obeskattade reserver

|                                       | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Periodiseringsfond, taxeringsår 2014  | -                 | 2 100 000         |
| Periodiseringsfond, taxeringsår 2015  | 4 500 000         | 4 500 000         |
| Periodiseringsfond, taxeringsår 2017  | 6 000 000         | 6 000 000         |
| Periodiseringsfond, taxeringsår 2018  | 3 000 000         | 3 000 000         |
| Periodiseringsfond, taxeringsår 2020  | 3 500 000         | -                 |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>     | <b>17 000 000</b> | <b>15 600 000</b> |
| <b>varav uppskjuten skatt (21,4%)</b> | <b>3 638 000</b>  | <b>3 338 400</b>  |

## Not 27

## Övriga skulder till kreditinstitut

I bolagets skulder till kreditinstitut ingår 341,7 (165,0) mkr som förfaller till betalning inom tolv månader men som klassificeras som långfristiga skulder eftersom avsikten och överenskommelse om förlängning av lånen finns med berörda kreditinstitut. Ingen del av de långfristiga skulderna förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

## Räntor

Bolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfallodagar enligt följande:

|                       | Mindre än 1 år | 1-5 år | Mer än 5 år | Totalt |
|-----------------------|----------------|--------|-------------|--------|
| <b>Per 2019-12-31</b> |                |        |             |        |
| Total upplåning       | 36,7           | 330,0  | 220,0       | 586,7  |
| <b>Per 2018-12-31</b> |                |        |             |        |
| Total upplåning       | 56,7           | 390,0  | 200,0       | 646,7  |

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala låneskulden uppgår till 4,8 (4,7) år och den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lånen uppgår till 1,89 % (2,05) %.

Utestående ränteswapavtal uppgår till nominellt 550 (590) mkr. Verkliga värden på dessa derivatinstrument uppgick på balansdagen till -26 (-32) mkr.

## Not 28

## Leverantörsskulder

|                                    | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Leverantörsskulder, Kumla kommun   | 1 095 366        | 178 788          |
| Leverantörsskulder, koncernföretag | 108 146          | 470 621          |
| Leverantörsskulder, övriga         | 2 579 425        | 2 688 575        |
| <b>Summa</b>                       | <b>3 782 937</b> | <b>3 337 984</b> |

## Not 29

## Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader kreditinstitut          | 3 299 962         | 4 753 672         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbet intäkter | 7 610 723         | 8 155 034         |
| Förutbetalda lokalhyror, Kumla kommun           | 5 200 000         | 5 600 000         |
| <b>Summa</b>                                    | <b>16 110 685</b> | <b>18 508 706</b> |

## Not 30

## Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

|   | 2019               | 2018              |
|---|--------------------|-------------------|
| Resultat vid avyttring och utrangering av fastigheter | -10 112 347        | -3 087 013        |
| Resultat vid försäljning av inventarier               | -159 354           | -52 000           |
| <b>Summa</b>  | <b>-10 271 701</b> | <b>-3 139 013</b> |



Kumla 11:41, del av Växthuset



Kumla Fastigheter AB  
Årsredovisning för 2019

Kumla 2020-03-19



Katarina Hansson  
Ordförande



Andreas Brorsson



Per Holm



Stefan Arnesen Svensson



Börje Magnusson



Carina Riberg



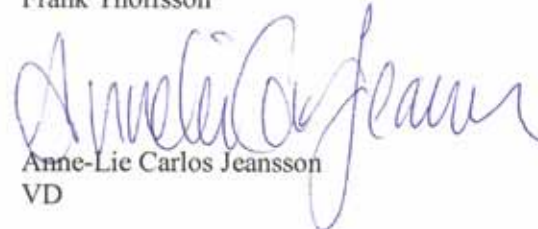
Annica Sjöqvist



Frank Tholfsson




Thomas Vuolo



Anne-Lie Carlos Jeansson  
VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-23.



Gert-Ove Levinsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kumla Fastigheter AB, org.nr 556095-9693

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kumla Fastigheter AB för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kumla Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Kumla Fastigheter AB.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Kumla Fastigheter AB enligt god revisionsed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppträda på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Andra författningar

Revision av styrelsens och verkställande direktörens förslag till dispositioner beträffande förvaltningsberättelsen och beviljar räkenskapsåret.

Enligt denna beskriva närmare i avsnittet Revisorns ansvar AB enligt god revisionsed i Sverige och har ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

de bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till dispositioner är försvarlig med hänsyn till de krav som ställs på bolagets egna kapital.

angelägenheter. Detta innefattar bland annat bolagets organisation är utformad så att den i övrigt kontrolleras på ett sätt som enligt styrelsens riktlinjer och gällande bokföring ska fullgöras i ett tryggsamt sätt.

ansvarsfrihet, är att inhämta uttalanden från styrelseledamöter eller verkställande direktörer.

föränta ersättningskyldighet enligt årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

med rimlig grad av säkerhet om bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt ansvar enligt god revisionsed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föränta ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den 23 mars 2020

Geert-Ove Levinsson  
Auktoriserad revisor

## Granskningsrapport

---

Lekmannarevisorn i

Kumla Fastigheter AB,  
Kumla kommun

2020-03-24

Till

Årsstämman i Kumla Fastigheter AB  
organisationsnummer 556095-9693

Fullmäktige i Kumla kommun  
organisationsnummer 212000-1975

## Granskningsrapport för år 2019

Jag, av fullmäktige i Kumla kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Kumla Fastigheter AB:s verksamhet.

Styrelse och vd ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

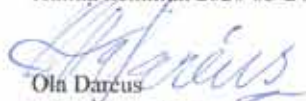
Jag har under året löpande följt styrelseprotokoll samt på annat sätt informerat mig om bolagets verksamhet. Jag har även tagit del av bolagets årsredovisning.

Enligt min mening kan förvaltningsberättelsen med fördel innehålla en tydligare återrapportering utifrån de av fullmäktige fastställda direktiven avseende bolagets verksamhet.

**Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.**

**Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

Kumla kommun 2020-03-24

  
Ola Darcus  
Lekmannarevisor



Fastighet: Axeln 7  
Gatuadress: Vissbergagatan 12  
Bruksarea: 9 342 kvm  
Hyresgäst: Swedish Lorry Parts AB



Fastighet: Axeln 8  
Gatuadress: Viagatan  
Bruksarea:  
Hyresgäst: Tomtmark



Fastighet: Blåmesen 1  
Gatuadress: Ymergatan 6  
Bruksarea: 534 kvm  
Hyresgäst: PK:s Mekaniska AB,  
Närke Bygg AB



Fastighet: Blåmesen 3  
Gatuadress: Ymergatan 10  
Bruksarea:  
Hyresgäst: Tomtmark



Fastighet: Blåmesen 4  
Gatuadress: Ymergatan 4  
Bruksarea: 1 420 kvm  
Hyresgäst: Kumla Bostäder,  
Abolins Bygg, BG Kunskap, PEAB,  
PO:s akustikmontage,



Fastighet: Borgmästaren 10, ofri grund  
Gatuadress: Torget 1  
Bruksarea: 2 632 kvm  
Hyresgäst: Kumla kommun



Fastighet: Byrsta 3:20  
Gatuadress: Byrsta  
Bruksarea: 2 774 kvm  
Hyresgäst: Nerikes Brandkår,  
Region Örebro län



Fastighet: Fabrikören 4  
Gatuadress: Magasinsgatan 4  
Bruksarea: 3 832 kvm  
Hyresgäst: Smile, Kumla kommun  
Region Örebro län,  
Kumla IT-konsult



Fastighet: Företagaren 3  
Gatuadress: Företagsgatan 6  
Bruksarea: 891 kvm  
Hyresgäst: LTI



Fastighet: Grossisten 2  
Gatuadress: Företagsgatan 7  
Bruksarea: 1 585 kvm  
Hyresgäst: Jourkliniken Hund  
& Katt AB Anicura



Fastighet: Gråsparven 2  
Gatuadress: Järsjöгатan 10  
Bruksarea: 3 128 kvm  
Hyresgäst: Kumla Bilvårdcenter,  
Alfapac, Sv Unifelt, Butikskonsult,  
Persson Innovation AB



Fastighet: Göken 1  
Gatuadress: Järsjöгатan 9  
Bruksarea: 5 010 kvm  
Hyresgäst: Butikskonsult



Fastighet: Hällabrottet 1:97  
Gatuadress: Kalkugnsgatan 8  
Bruksarea: 2 320 kvm  
Hyresgäst: Ellege Emballage AB



Fastighet: Hällabrottet 1:101  
Gatuadress: Kapellgatan 6  
Bruksarea: 455 kvm  
Hyresgäst: Kumla kommun  
(Bostäder)



Fastighet: Hällabrottet 1:105  
Gatuadress: Ramsågsgatan 2  
Bruksarea: 2 310 kvm  
Hyresgäst: Ellege Emballage



Fastighet: Jupiter 1  
Gatuadress: Marsvägen 8  
Bruksarea: 3 008 kvm  
Hyresgäst: Ruma Logistik



Fastighet: Kajan 5  
Gatuadress: V Drottninggatan 33-43  
Bruksarea: 19 267 kvm  
Hyresgäst: Dancemania, Jonelis



Fastighet: Kullagret 2  
Gatuadress: Viagatan 9  
Bruksarea: 1 983 kvm  
Hyresgäst: Eklunds bilvård,  
Forma Gym & Cardio AB



Fastighet: Kumla Bandel 3:3  
Gatuadress: Stationsgatan  
Bruksarea: 531 kvm  
Hyresgäst: Sv Reseterminaler,  
Örebro Läns Taxi, Lill-Annas,  
Agaton Sax, (bostad)



Fastighet: Kumla 11:14  
Gatuadress: Kv Hammaren m.fl.  
Bruksarea:  
Hyresgäst: Park



Fastighet: Kumla 11:41, del av Växthuset  
Gatuadress: Kyrkogatan 5  
Bruksarea: 2 077 kvm  
Hyresgäst: Goda Rum, Kumla kommun



Fastighet: Kumla 12:91  
Gatuadress: Mastgatan 1  
Bruksarea: 1 728 kvm  
Hyresgäst: Papa Padel (Anders L AB)



Fastighet: Kvarntorp 1:12  
Gatuadress: Ljungströmsväg 13  
Bruksarea: 774 kvm  
Hyresgäst: Kumla kommun



Fastighet: Kvarntorp 5:3, ofri grund  
Gatuadress: Högtorp  
Bruksarea: 1 154 kvm  
Hyresgäst: Kumla Golfklubb



Fastighet: Kvarntorp 6:2  
Gatuadress: Berghugnsvägen  
Bruksarea: 645 kvm  
Hyresgäst:



Fastighet: Kvarntorp 6:3  
Gatuadress: Krossvägen, Mexivägen  
Bruksarea: 3 191 kvm  
Hyresgäst: Kumla kommun, Iron Mountain (Recall), Millcon, Kumla Industri & billackering



Fastighet: Kvarntorp 6:4  
Gatuadress: Berghugnsvägen, Krossvägen  
Bruksarea: 10 182 kvm  
Hyresgäst: Pontus & partner, JRP, Millcon, Epiroc, Wokk Storkök



Fastighet: Kvarntorp 6:5  
Gatuadress: Berghugnsvägen  
Bruksarea: 3 263 kvm  
Hyresgäst: Epiroc



Fastighet: Kvarntorp 6:6  
Gatuadress: Berghugnsvägen 2  
Bruksarea: 6 988 kvm  
Hyresgäst: Pontus & Partner



Fastighet: Kvarntorp 6:7  
Gatuadress: Mexivägen  
Bruksarea: 892 kvm  
Hyresgäst: Pontus & Partner



Fastighet: Kvarntorp 6:9  
Gatuadress: Berghugnsvägen  
Bruksarea:  
Hyresgäst: Tomtmark



Fastighet: Kvarntorp 6:10  
Gatuadress: Berghugnsvägen  
Bruksarea: 1 200 kvm  
Hyresgäst: Pontus & Partner, Akzo Nobel



Fastighet: Kvarntorp 6:11  
Gatuadress: Linbanevägen  
Bruksarea: 3 311 kvm  
Hyresgäst: Epiroc



Fastighet: Kvarntorp 6:12  
Gatuadress: Mexivägen  
Bruksarea: 310 kvm  
Hyresgäst:



Fastighet: Kvarntorp 6:13  
Gatuadress: Berghugnsvägen  
Bruksarea: 1 800 kvm  
Hyresgäst: Svesten AB



Fastighet: Mars 3  
Gatuadress: Marsvägen 5  
Bruksarea: 2 818 kvm  
Hyresgäst: Michael Oldin AB



Fastighet: Mars 5  
Gatuadress: Marsvägen 7  
Bruksarea: 726 kvm  
Hyresgäst: Lill-Annas Leveransbageri AB



Fastighet: Oxen 10  
Gatuadress: Industrigatan 1-3  
Bruksarea: 3 171 kvm  
Hyresgäst: Fashiontekk, Kumla kommun



Fastighet: Oxen 17  
Gatuadress: V Drottninggatan 38  
Bruksarea: 5 333 kvm  
Hyresgäst: ABF Örebro län, Närke Sten



Fastighet: Radion 2  
Gatuadress: Mastgatan 2  
Bruksarea: 4 839 kvm  
Hyresgäst: Noler Revision AB, Startkraft, TC Connect, Ekonomia, FNC, Ekosafe, Besikta, Nori Handel, PEAB anläggning, Syntronic, Transportrevisioner, QT Systems AB, Thermia, Trafikverket

## VÅRA FASTIGHETER



Fastighet: Remskivan 3  
Gatuadress: Byrstagatan  
Bruksarea: 1 315 kvm  
Hyresgäst: Kumla kommun



Fastighet: Skomakaren 5  
Gatuadress: S Kungsvägen 1  
Bruksarea: 4 630 kvm  
Hyresgäst: AME, Kumla kommun,  
3 G Infrastructure



Fastighet: Smedstorpet 4  
Gatuadress: Smedstorpsvägen 5  
Bruksarea: 825 kvm  
Hyresgäst: Kumla kommun



Fastighet: Svanen 14  
Gatuadress: Stationsgatan 14  
Bruksarea: 1 016 kvm  
Hyresgäst: Region Örebro Län,  
(Bostäder)



Fastighet: S Via 2:18  
Gatuadress: S Via  
Bruksarea: 16 942 kvm  
Hyresgäst: Zymbios Logistics,  
Sveaskog Förvaltnings AB,  
Contractor



Fastighet: Transistorn 1 Blå huset  
Gatuadress: Radiogatan 1-3  
Bruksarea: 4.221 kvm  
Hyresgäst: Kumla kommun



Fastighet: Transistorn 1 Borgen  
Gatuadress: Radiogatan 1-3  
Bruksarea: Gemensam yta som  
transistorn 1 Blå huset  
Hyresgäst: Kumla kommun



Fastighet: Transistorn 4  
Gatuadress: Radiogatan 5  
Bruksarea:  
Hyresgäst: Parkering



Fastighet: Västra Parken 17  
Gatuadress: V Drottninggatan 8  
Bruksarea: 761 kvm  
Hyresgäst: Kumlanaprapaten,  
Midroc, Certego, Västra Parken  
byggkonsult, Mariels massage,  
Logistikmäklaren i Kumla, Inda  
Support, 3 Nine, PRO, Solkraft i  
Viby AB, ComSenze AB



Fastighet: Ymer 3  
Gatuadress: Gesällgatan 1  
Bruksarea:  
Hyresgäst: Parkering



Fastighet: Åbytorp 3:8  
Gatuadress: Rosinas väg 9  
Bruksarea: 363 kvm  
Hyresgäst: Kumla kommun  
(Bostäder)



Fastighet: Älgen 18  
Gatuadress: Mossbanegatan 5  
Bruksarea: 1 720 kvm  
Hyresgäst: Kumla kommun



Fastighet: Ängen 1  
Gatuadress: Korstagatan 5  
Bruksarea: 1 396 kvm  
Hyresgäst: Kumla kommun



Nominerade  
**Kundkristallen**®  
Benchmark Event 2020

## Vi blev nominerade!

AktivBo samarbetar med ca 300 kommunala och privata bostads- och fastighetsbolag. För 15:e året delades Fastighetsbranschens prestigefyllda pris Kundkristallen ut, ett pris där hyresgästerna själva utser Sveriges bästa hyresvärdar. Kumla Fastigheter var ett av tre nominerade bolag till kategorin ”Högsta serviceindex lokaler”.

– Det räckte tyvärr inte hela vägen men vi är mycket stolta över nomineringen, den stärker både vår motivation och arbetsglädje.



**Kumla Fastigheter AB**

Postadress Box 7, 692 21 Kumla

Besöksadress Spannmålgatan 4, Kumla

019-58 03 40 (vx)

[info@kumlafastigheter.se](mailto:info@kumlafastigheter.se)

[www.kumlafastigheter.se](http://www.kumlafastigheter.se)