

ÅRSREDOVISNING

2020

KUMLA FASTIGHETER

Innehåll

■ VD ORD

- 3 Ljusglimtar i pandemin

■ SOCIAL HÅLLBARHET

- 4 Många projekt att utveckla
5 Andra nyheter under året
Hantering av Covid-19 och nöjda kunder

■ HÅLLBAR MILJÖ

- 6 Millcon är nära målet – allsvensk mästarclass
7 Hallå där... Torbjörn Källmyr

■ EKONOMISK HÅLLBARHET

- 8 Alfapac har kreativa lösningar i pandemins spår
9 Händelser under 2020

■ 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 2021-03-19. 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)”.

Ljusglimtar i pandemin

Vi kommer alla att minnas 2020. Även om vi fortfarande lever med pandemins verkningar, så var det just vårvintern 2020 som våra liv förändrades i grunden.

Tittar man bara på Kumla Fastigheters siffror, avslöjar de inte så mycket dramatik. På sista raden redovisar företaget även i år ett överskott. Det är glädjande av flera skäl.

Det visar att Kumla Fastigheter är ett stabilt företag, även i orostider. Vi har lyckats anpassa vår vardag – i allt från hur vi fikar på jobbet till hur vi möter våra kunder – till rådande pandemi.

Än mer glädjande är det att många av våra hyresgäster klarat den nya situationen. Längre fram i årsredovisningen berättar vi om Millcon som, tack vare en stark affärsidé och en målmedveten satsning, utökad verksamheten under 2020 och nyanställde elva medarbetare. Läs gärna också om Alfapac – som tillverkar plastemballage till förpackningsindustrin – som i mitten av mars, snabbt kompletterade sin produktion när vården och omsorgen hade akut brist på skyddsmaterial. Redan en månad senare, i april, tillverkade Alfapac imponerande 150 000 skyddsförkläden i veckan och de nyanställde ett 70-tal personer under våren och sommaren för att klara den livsviktiga produktionen.

Det är två starka och ljusa minnen som jag kommer att bära med mig från ett annars mörkt 2020.

Jag vet att en del av våra hyresgäster kämpar hårt för att ta sig igenom krisen. Vi har gjort allt som står i vår makt för att underlätta för dem, allt från anstånd med hyran efter individuell bedömning till hyresrabatt till företag i branscher som regeringen pekat ut som prioriterade. Under det andra kvartalet gav vi hyresrabatt med 1,8 miljoner kronor, varav vi som företag fick tillbaka högst 25 procent från staten.



Foto: Magnus Wahman

Kunde vi ha gjort mer? Ja, det anser säkert en del, men jag tycker vi har tagit vårt ansvar. Vi hade dessutom gärna bidragit med lite mer, om det funnits ytterligare statligt stöd som vi kunnat dela kostnaden med.

Under året har Kumla Fastigheter, som alla andra, tvingats tänka om. Vi har exempelvis delat upp medarbetarna i två grupper med delad kompetens. Om ett lag skulle drabbas av sjukdom, så kan det andra laget täcka upp. På vårt kontor, som vi delar med Kumla Bostäder, umgås vi inte mellan de två olika våningsplanen. Vi har fikapauser på olika tider och nödvändiga möten klaras av di-

gitalt vid sidan om vårt dagliga Teams-möte på en kvart. Det fungerar – det måste fungera – och vi har lyckligtvis haft en mycket låg sjukfrånvaro hittills.

Om framtiden vet vi lite, det har vi verkligen lärt oss under 2020. Men – och det är viktigt – vi är inte bara offer för omständigheter. Under året har vi påmint om vad vi kan åstadkomma om vi tänker om, tänker nytt och ser möjligheterna.

Därför ser jag fram emot det fortsatta arbetet med att hitta verksamheter till Fabrikören 4 på Magasinsgatan som är en attraktiv fastighet i bra läge. Kajan 5, som också kallas Multek-huset, är en annan utmaning där vi jobbar med flera alternativ. En sak vet vi: padelhallen som invigdes så sent som hösten 2019, ska byggas ut med tre banor som blir klart hösten 2021.

En sak till är säker, Kumla Fastigheter måste fortsätta att utveckla, både den egna organisationen och våra fastigheter. Pandemi eller inte, vi måste hålla igång och helst intensifiera arbetet med att vara pådrivande och aktiva i Kumlas framtidsfrågor.

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.

Många projekt att utveckla

Vad händer med "Multek-huset"? Ska padelhallen byggas ut? Vad händer på Magasinsgatan 4 sedan Arbetsförmedlingen och PostNord flyttat ut? Jimmy Olsson, fastighetsförvaltare på Kumla Fastigheter, har svaret på de frågorna och några till.

Kumla Fastigheter har mycket nöjda hyresgäster. Det visar den senaste kundundersökningen 2019 och nu senast den digitala kundundersökningen under 2020 med fokus på hanteringen av Covid-19.

Naturligtvis är Jimmy Olsson delaktig i det arbetet – men kanske ännu mer i arbetet att skaffa nya, potentiellt nöjda, hyresgäster. Under 2020 är det framför allt två stora projekt som han jobbat intensivt med.

Fabrikören 4

Redan vid årsskiftet flyttade PostNord från bottenplanet på Magasinsgatan 4 och lämnade 680 kvadratmeter ledig yta efter sig. Halvåret senare lämnade Arbetsförmedlingen sina lokaler på 700 kvadratmeter på plan 4.

– Vi har haft några intressenter, men ännu inte kommit ända fram, säger Jimmy Olsson.

Han är dock inte så bekymrad. Fastigheten har många fördelar.

– Den ligger centralt och det finns gott om parkering. Huset är vackert, både exteriört och interiört. Kontorslokalerna på plan 4 är fina och fräscha, för rätt hyresgäst är det bara att flytta in.

– Bottenplanet kan anpassas för en eller flera hyresgäster. Det skulle kunna passa för handel och är det flera intressenter kan man öppna flera entréer.

Ytterligare en fördel är att det kommer att byggas nya bostäder alldeles intill i kvarteret Jägaren. Då kommer det att röra sig ännu mer folk i området, det är positivt.

Kajan 5

Sedan Flextronics hyresavtal löpte ut 2017, har lokalerna på Västra Drottninggatan stått tomma. Att fylla den 19 000 kvadratmeter stora industrifastigheten med en verksamhet är en utmaning.

Nu tittar Kumla Fastigheter på alternativa lösningar.

– Tittar vi 10-15 år fram i tiden, så vill kommunen kanske inte ha industriell verksamhet i området, säger Jimmy Olsson och pekar på det faktum att kvarteren Oxen och Uttern alldeles intill planläggs för nya bostäder i det som kallas "Projekt Idrottsparken".

– Vi har därför påbörjat en förstudie som tittar på möjligheterna att riva hela eller delar av "Multek-huset" och bygga bostäder även där. Vi tittar både på behov och kostnader för att skapa en byggfärdig tomt.



Jimmy Olsson

Om fastigheten rivs så skulle det skapas en tomt på cirka 30 000 kvadratmeter i ett bra läge i Kumla.

– Eventuellt skulle man kunna spara en mindre del av kontorsbyggnaden i östra delen av fastigheten.

Radion 2

När Ericsson lämnade fastigheten på Mastgatan 2 år 2012 byggde Kumla Fastigheter om en del av byggnaden till kontorshotell. Här finns flera företag, men plats för ännu fler. Förutom ett lager på cirka 1000 kvadratmeter finns fem kontorsblock på 150-180 kvadratmeter ledigt för uthyrning.

– Det är perfekt för det mindre företaget. Läget är bra och blev ännu bättre när padelhallen byggdes, säger Jimmy Olsson.



Radion 2

Oxen 17

Den gula byggnaden ligger på Västra Drottninggatan 38, mitt emot ”Multek-huset”. Den kommer dock med största sannolikhet att rivras och på sikt kommer marken att bebyggas med bostäder. Det ingår preliminärt i den tredje etappen av ”Projekt Idrottsparken”.

Andra nyheter under året

• Kullagret 2

Forma Gym & Cardio på Viagatan 9 har fått upprustade och delvis om- och utbyggda lokaler, bland annat för en yogasal.

• Kumla 12:91

Padelhallen i korsningen Radiogatan och Mastgatan invigdes i augusti 2019. Under 2020 byggdes entrésolplanet om till kontorsutrymme och ett konferensrum med plats för 20-talet personer.

• Kumla 12:91

Padelhallen ska även byggas ut. Projektering påbörjades för ytterligare tre banor i anslutning till nuvarande hall. Om allt går enligt planerna ska de vara spelklara hösten 2021.

• Kvarntorp 6:10

Epiroc förstärkte sin närvaro i Kvarntorps industriområde och skrev kontrakt på ett 1 200 kvadratmeter stort lager.

• Kvarntorp 6:3

Byggskolan, i John Norlandergymnasiets regi, har sedan 2008 haft lokaler i Kvarntorps industriområde. Nu har lokalerna rustats upp och utökats med cirka 250 kvadratmeter för målarutbildning när utbildningen fortsätter i Komvux regi.

Bra hantering av Covid-19...

Covid -19 har inneburit många nya utmaningar som ställer krav på anpassningar i både dagligt arbete och förvaltning. I juli fick Kumla Fastigheter möjlighet att genomföra en kostnadsfri enkätundersökning via AktivBo. Frågorna berörde olika aspekter på effekterna av Covid-19. De problem som hyresgästerna främst upplevde var minskat/förändrat lokalbehov, men även hur man upplevde informationen från fastighetsägaren.

91,2 procent av de svarande var nöjda med Kumla Fastigheters insatser. Enkäten besvarades av närmare 15 procent av de tillfrågade.

...och mycket nöjda medarbetare

Lika viktigt som det är att följa upp vad hyresgästerna tycker om att vara hyresgäst är det att följa upp vad medarbetarna tycker om sin arbetsplats. I årets medarbetarundersökning fick Kumla Fastigheter ett svårslaget resultat. Ledarskapsindex hamnade på 100 procent och medarbetarindex på 99,7 procent.

Det medarbetarna är mest nöjda med är ledarskap, effektivitet, organisation, befogenhet och information. Det går ändå att spåra förbättringsmöjligheter inom kommunikation, feedback och friskvård.

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.

Millcon är nära målet - allsvensk mästarklass

Under 2020 invigde Millcon en helt ny produktionslina, den fjärde, och nyanställde elva personer. Det fiktiva laget Millcon United - bildat halvt på skoj och halvt på allvar - är därmed på god väg att nå målet: allsvensk mästarklass.

- Haha, ja vi är nära nu. Målsättningen 2012 var att gå från 15 till 50 miljoner kronor i årsomsättning. Nu ligger vi på 42 miljoner kronor. Nu fattas bara lite, säger vd Johan Millgårdh.

Visst är det lite av Åshöjdens BK över Millcon. Ni vet, författaren Max Lundgrens klassiska fotbollssaga om fotbollslaget i norra Skåne som går hela vägen från ligan till Allsvenskan.

Teamet på Millcon – jodå, varje medarbetare har en egen nummerad tröja med klubbmärke för lagsammanhållningens skull – var bara åtta anställda för tolv år sedan. Företaget startades av Ulf Millgårdh 2001, som efter många år inom pappers- och massaindustrin hade en vision. Enkelt uttryckt trodde han det fanns plats för ett tjänsteföretag mellan kartongbruken och slutkunderna. Ett företag som kunde ta kartongbrukens standardrullar och skära till dem till precis de mått som slutkunderna önskar.

Vinna eller försvinna

I början låg verksamheten i Örebro, i anslutning till gamla Örebro kartongbruk. När de flaggade för nedläggning 2008 fanns det bara två alternativ: vinna eller försvinna. – Pappa valde att satsa och det fanns olika alternativ för verksamheten. Men ganska snart förstod vi att Kumla Fastigheters lokaler i Kvarntorps industriområde var helt



Johan Millgårdh

perfekta för oss. Där kunde verksamheten utvecklas och framför allt var det ett perfekt logistiskt läge, säger Johan som tillsammans med brodern Mårten tog över familjeföretaget 2012.

Det tog ett tag att övertyga pappersbruken om fördelarna med en mellanhand som skär till kartongen till precis de mått som kunderna önskar. I dag har Millcon kunder som BillerudKorsnäs, Stora Enso och SCA.

Sedan 2012, när bröderna Johan och Mårten tog över, har företaget tredubblat omsättningen och tror på en fortsatt positiv utveckling.

Tänker annorlunda

– Flytten till Kvarntorp är en viktig delförklaring till framgången. Vi fick bra och nyckelfärdiga lokaler med tillgång till både järnväg och större vägar, säger Johan Millgårdh och ger även Kumla Fastigheter en del av äran.

– De är kunniga, lyhörda och tar inga genvägar. När de gör saker, så är det rejält. Kort sagt, en bra partner.

I dagsläget, med den fjärde produktionslinjen, jobbar



Millcon treskift på vardagar och med ett tolvtimmarskift på lördagar och söndagar. Det är fokus på jobbet – och teamet. Två timmar i veckan, i samband med skiftbyte, har alla medarbetare friskvård på arbetstid i det egna gymmet. De som vill kan välja att ta en tur med en av företagets MTB-cyklar.

– Vi tror att man måste tänka lite annorlunda för att locka yngre medarbetare och för att lyckas.



Hallå där...



... Torbjörn Källmyr som började som fastighetstekniker på Kumla Fastigheter i april 2019.

Efter 33 år på Hallbo kom du till Kumla Fastigheter. Vad var det som lockade?

– Jag trivdes på Hallbo, men det var en förändringens tid då. Dessutom fick jag ett lockande erbjudande från Kumla Fastigheter. Första gången jag träffade Anne-Lie och de andra medarbetarna, så kände jag mig hemma. De gav också ett väldigt professionellt intryck. Det var inget att tveka om!

Hur ser en vanlig arbetsdag ut för dig?

– Det är svårt att säga. Många av hyresgästerna ringer mig direkt om de vill något. Andra jobb kommer via kontoret. En vanlig dag finns inte, det kan hända vad som helst. Jag byter staket, byter fläktfilter, målar om någon sak, felsöker, ringer in andra hantverkare för

det jag inte klarar. Men för det mesta fixar jag det själv (skratt). Hade jag ett visitkort skulle det vara fyra A4-sidor långt (nytt skratt).

Vad är mest inspirerande i ditt jobb?

– Nöjda kunder. Jag blir alltid glad när kunden säger ”vad snabbt du kom”. Men det är inte bara jag, alla medarbetare jobbar bra. Titta på vårt Nöjd kund-index, vi är ju i topp i Sverige. Och där ska vi fortsätta att vara. – Sedan är det inspirerande att jobba på samma kontor som Kumla Bostäder. Där finns det många som jag trivs att umgås med.

Vi vet att du är väldigt ishockeyintresserad och fortfarande spelar hockey med Örebro IK Veteran och deltar i turneringar i bland annat Kanada. Du har också sett många NHL-matcher på plats i USA och Kanada. Vad är ditt bästa ishockeyminne?

– Det är när jag och min kompis Tony Braico var på World Cup i Toronto 2016. Det var under matchen mellan Sverige och Ryssland som vi på avstånd såg Börje Salming bli intervjuad i tv i en periodpaus. Han är ju vår absoluta idol, dessutom är han i det närmaste en gud i Toronto. Tony var beredd att rusa dit, men jag hejdade honom. Efter matchen hittade vi honom i publikvimlet och började prata. Vi stod väl och pratade med honom i en kvart. Det var fantastiskt, vilken kille!

Till sist, vad hoppas du av 2021?

– Att vi lyckas få bukt på Covid-19 förstås. Men i övrigt ingenting. Jag är väldigt nöjd med både jobbet och tillvaron i övrigt. Jag har två underbara barnbarn som fungerar som batteriladdare för mig.

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.

Alfapac har kreativa lösningar i pandemins spår

Covid-19 avslöjade på ett brutalt sätt bristen på skyddsutrustning i vården och omsorgen. Men pandemin skapade även kreativa lösningar i en svår tid.

- Jag kommer ihåg exakt vilken dag det var, den 18 mars. Tv-nyheterna pratade om den generella bristen på personlig skyddsutrustning inom vården. Samma dag kom min fru Åsa, som är vårdkoordinator på USÖ, hem och berättade om samma sak på sin arbetsplats. ”Kan inte Alfapac göra något?”, undrade hon.

Mats Olson är vd på familjeföretaget Alfapac som sedan 1979 utvecklat och tillverkat industriella emballageprodukter av plastfilm. På företaget finns en mångårig erfarenhet att ta fram plastfilm med olika egenskaper till emballage. Men hur tar man det vidare till funktionella och säkra skyddsförkläden med långa ärmor för engångsansvändning?

- Vi fick ett skyddsförkläde som vi studerade. Från USÖ kom ytterligare önskemål och på fabriken började vi titta på hur vi skulle kunna bygga om en maskin, berättar Mats Olson.

Mindre än två veckor senare var produkten godkänd, maskinen ombyggd och produktionen kunde rivstarta. Samtidigt började jakten på personal. Totalt nyanställde Alfapac ett 70-tal personer på deltid under våren och sommaren för att klara produktionen som snabbt växte till att som mest spotta ut 150 000 skyddsförkläden i veckan.

- Nu har vi ett hälsosamt stort lager av skyddsförkläden och har tillfälligt avslutat produktionen. Sett i backspegeln är nog alla inblandade både stolta och lite förvånade över hur snabbt och smidigt vi lyckades med detta.



Mats Olson

Började i en lada

Alfapac är ett klassiskt familjeföretag med säte i Åsbro i södra Närke. I slutet av 60-talet startade en framsynt entreprenör ett företag i en nedlagd ladugård där han började tillverka produkter av det nya materialet plast. Tio år senare köpte Gunnar Olsson, den nuvarande ägaren, verksamheten och i dag är Alfapac en av de ledande tillverkarna av plastemballage i Sverige.

I den cirka 5 500 kvadratmeter stora anläggningen i Åsbro, samt den 1 300 kvadratmeter stora lokalen på Ymergatan i Kumla, jobbar ett drygt 80-tal personer och omsättningen landar på omkring 200 miljoner kronor. Företaget har även ett litet tryckeri i Billingsfors i Dalsland.

Sedan flera år tillbaka gör Alfapac, för en kunds räkning, plastemballaget för råvaran som används vid tillverkningen av högspänningskablar. Kraven på en helt tät och ren förpackning är mycket höga.

- Minsta lilla förorening kan påverka kabelns isolering och orsaka kortslutning, säger Mats Olson.



Perfekt lösning

Tidigare fanns just den verksamheten i ”Multek-huset” i Kumla, men för tre år sedan sade Flextronics upp andrahandskontraktet.

– Vi var lite oroliga för att vi skulle behöva leta mycket och länge för att hitta en ny lokal som passar oss. Så blev det inte. Jag hade väldigt bra möten med Anne-Lie Carlos Jeansson och Jimmy Olsson på Kumla Fastigheter. De var måna om att hitta en lösning som var bra för både oss och dem. Det blev den 1 300 kvadratmeter stora lokalen på Ymergatan 5, som Alfapac fortfarande hyr.

– Det var en perfekt lösning för oss. Och vi fick lokalen anpassad som vi ville, bland annat ett golv som är lättstädat och minimerar mängden damm. Det är väldigt viktigt för kvaliteten på vår produktion.



Fler händelser under 2020

- Kumla Fastigheter godkändes enligt Svensk Miljöbas årliga revision och är fortsatt miljödiplomerade. Vi har fortsatt arbetet med att energioptimera vår fastighetsteknik ytterligare samt att vi byter ut fastighetsteknik när den är utgången.
- Upprustning av Byggskolans lokaler i Kvarntorp 6:3. Fasaden fick ny puts och färg samt tre portar byttes ut, varav en breddades för att underlätta för vår hyresgäst att kunna bedriva sin verksamhet. Dessutom byttes ett tak som även tilläggsisolerades. Arbetet avslutades med att asfaltera om stora delar av de hårdgjorda ytorna.
- Ett kontorslandskap i Byrsta brandstation har byggts om till sex fasta kontorsplatser. Även köken har rustats upp med nya köksluckor och målning av väggarna.
- Konferensrum och väntrum har bytt plats i Familjens hus lokaler i Fabrikören 4. I samband med detta byggde vi till ett mindre förråd samt installerade en trinettbänk med vatten och avlopp så att barnen enklare kan tvätta sina målarpenslar efter användning.
- Byte av ventilationsfilter hanterades i egen regi, vilket generade en positiv ekonomisk effekt.
- Byte av ventilationsaggregat i fastigheten Kvarntorp 5:3 där Kumla Golfklubb har sin verkstad, slaghall samt konferensanläggning.

Kumla Fastigheters personal:



Anne-Lie Carlos Jeansson
Vd



Katarina Dawidsson
Ekonom



Elenor Bränn
Ekonomadministratör



Jimmy Olsson
Fastighetsförvaltare, avtal/projekt



Jenny Hedenström
Administratör



Linus Andersson
Fastighetsförvaltare, miljö, underhåll



Torbjörn Källmyr
Fastighetstekniker, drift/underhåll

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kumla Fastigheter AB avger härmed redovisning avseende räkenskapsåret 2020.

Ägare och verksamhet

Kumla Fastigheter AB har varit verksamt under 56 år. 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.

Styrelse

Ledamöter

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

Suppleanter

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

Årsstämma hölls den 5 maj 2020. 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

Det är dags att summera detta annorlunda år som har gått. 2020 har inte liknat något annat år. Varken för oss som individer, för samhället eller den globala ekonomin.

I början av pandemin fanns en oro för störningar i försörjningskedjorna men detta stabiliserades relativt snabbt. Nedstängningar av samhällen ledde till att bolag som återfinns främst inom upplevelseindustrin drabbades extremt hårt både nationellt och lokalt. Det vittnar våra hyresgäster om i nämnd bransch.

Men genom våra gemensamma stora utmaningar uppenbarar sig nya lösningar. Allt som vi på Kumla Fastigheter, och andra bolag, har ställts inför under pandemin har varit ovant, utmanande och stundtals otroligt svårt. Men mänsklig uppfinningsrikedom har löst många problem. Vi har fått en skjuts i digitala möten, hemarbete, framsteg inom och utanför sjukvården, nya sätt att leverera restaurangmat, nya sätt att fylla hotellrum med hemanarbetande personer under dagtid och mycket annat som ett bevis på vår uppfinningsrikedom.

IT

Vi har gjort om vår hemsida som nu är både mobil- och tillgänglighetsanpassad enligt de nya EU-direktiv som trädde i kraft år 2020 för myndigheter, landsting och kommuner. Webbtillgänglighetsdirektivet syftar till att öka digital tillgänglighet för alla

användare- även de med funktionsnedsättning.

Uthyrningsverksamhet

Uthyrningsverksamheten år 2020 har varit påtagligt präglad av oro, restriktioner och krisbeteenden.

Många av våra hyresgäster har kämpat för överlevnad och även om vi inom beståndet sett branscher som direkt gynnats av storskaliga beteendeförändringar, såväl som lysande exempel på krisbetingade omställningar, summerar vi ett dämpat år. Det allmänna läget påverkar självklart negativt, det är märkbart låg marknadsaktivitet med få förfrågningar och tveksamhet att gå in i nya projekt.

Nyttillkomna hyresgäster har varit få men vi har under året inte sett några konkurser bland våra hyresgäster och inte heller några pandemirelaterade uppsägningar av hyresavtal. Sannolikt överlever inte alla en utdragen period av verksamhetshämmande restriktioner men i nuläget kan vi bara konstatera att vi innehar en robust och väldiversifierad avtalsportfölj som hittills visat sig tåla även globala pandemier.

Bland avslutade hyresförhållandena är PostNord och Arbetsförmedlingen de ekonomiskt mest kännbara med sammanlagd negativ intäktspåverkan om 1,65 mkr på årsbasis, uppsägningarna var dock kända sedan tidigare om än att de formella frånträdena skedde 2020.

Förra året flaggades även för två stora avflyttningar till följd av då kända uppsägningar från Epiroc och Förvaltningen för Livslångt Lärande. Dessas uppsägningar återtogs dock till förmån för omförhandlade hyresavtal och den befarade intäktsminskningen kunde vändas till en nettoökning efter god dialog om utökning och anpassning av respektive hyresobjekt.

Årets uthyrningsverksamhet summerar till:

- + 6 nya hyresförhållanden (varav två med "nygamla" hyresgäster)
- 9 omförhandlade hyresförhållanden
- 8 avslutade hyresförhållanden (varav ett till följd av avyttring)

Nettoeffekten av årets nya, avslutade, och omförhandlade hyresförhållanden är en intäktsminskning om ca 1,8 mkr på årsbasis, oaktat indexjusteringar. Utöver ovanstående sammanställning har pandemirelaterade hyresrabatter om ca 1,8 mkr förhandlats och effektuerats, varav ca 0,2 mkr balanserades upp av riktade statsstöd.

Uthyrningsgraden om ca 80 % är oförändrad sedan föregående år.

Genomsnittlig intäktsviktad avtalsduration (WAULT) uppgick till 5,79 år med sammanlagda kontraktsvärden om 519 mkr (nominellt och baserat på 2020 års hyresnivåer).



Amfiteatern



Amfiteatern



Kvarntorp 6-3



Kajan 5

Ny-, till och ombyggnader

Projekt- och investeringsverksamheten, vilken är tätt knuten till uthyrningsverksamheten, har under året renderat ett antal genomförda underhålls- och lokalanpassningsprojekt. Det senaste nybygget, Padelhallen har hittills visat sig vara ett populärt tillskott och hyrestagaren Papa Padel vittnar om överträffade förväntningar både vad gäller beläggningsgrad och lovord från länets aktiva spelare. För att kunna erbjuda större sällskap en kombination av spel och affärsmöte tecknades ett tilläggsavtal för uppförande ett bokningsbart konferensrum på plan två. I samband med detta byggdes även ett kontor för verksamhetens egen administration.

Ett urval av årets genomförda och påbörjade projekt:

Projekt	Nedlagt mkr
Asfaltering av 5 000 m ² , Kvarntorp,	2,1
Pålning av Amfiteatern, Sjöparken	1,6
Lokalanpassning för Byggskolan	1,5
Lokalanpassning för Forma Gym	1,3
Tak- och fasadrenovering, Kvarntorp	0,8
Lokalanpassning för Papa Padel	0,6

Bolaget har under året även påbörjat en projektering för tillbyggnad av Padelhallen. Man har även påbörjat en förstudie med syfte att åskådliggöra möjligheter och utmaningar kopplade till en omställning av kvarteret Kajan till ett framtida bostadsområde. Projektets mål är att utreda om en omställning av kvarteret Kajan från industriområde till bostadsområde är företagsekonomiskt försvarbart över tid.

En omvandling av kvarteret Kajan från industriområde till bostadsområde skulle gynna den kvarterstruktur som planeras i närområdet (Projekt Idrottsparken). Loxia Miljö har anlåtits för utredning av förorenings-situationen i Kajan 5. Man avvaktar vidare arkitektprojektering tills förorenings-situationen klargjorts.

Drift- och Underhåll

Vi har under 2020 likt tidigare år fortsatt att byta ut gammal och sliten ytterbelysning till LED-belysning. Bland annat har Kvarntorp 6:3 fått ny fasadbelysning i LED. Vi har utöver detta miljöinriktade underhåll även

- Bytt ventilationsaggregat i slaghallen på Kvarntorp 5:3
- Bytt köksluckor samt målat om hos ambulansen på Byrsta 3:20
- Bytt ut storköksutrustning hos Goda Rum i Växthuset
- Bytt plats på väntrum och konferensrum vid Familjens hus på Fabrikören 4
- Målat väggar, installerat nya utrymningsdörrar och bonat golv vid korttidsboendet på Smedstorpet 4.

Miljö

Glädjande kan vi konstatera att vårt fortsatta arbete inom miljöområdet har renderat i att vi behöll vår miljödiplomering enligt Svensk Miljöbas. I miljödiplomeringsarbetet ingår det att kartlägga sina mest betydande miljöaspekter.

Våra tre mest betydande är:

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

Under 2020 har vi uppfyllt målen avseende transporter. Vi äger numer endast biogasbilar vilket gör att vi också har halverat våra CO2-utsläpp.

Vi har även genomfört en förstudie med syfte att investera i solceller och planerar att utföra en sådan installation under 2021. Vi har identifierat fastigheterna Byrsta 3:20, Fabrikören 4, Gråsparven 2, Skomakaren 5 och Radion 2 som lämpliga för ändamålet. Målet är att helt försörja vår fastighetsteknik med el från solcellerna.

Medarbetarundersökning

Efter förra årets kundundersökning, genomförde vi under våren en medarbetarundersökning. Vi kan konstatera att 100 % av våra kollegor trivs på sin arbetsplats, är stolta över bolaget och är engagerade i våra åtaganden. Ett medarbetareindex togs fram utifrån ca 70 frågor vilket summerade till 99,7% där snittet i landet återfinns vid 86,6%. Med det resultatet har vi ett ”framåtlutat gäng” med mål att fortsätta göra skillnad för våra hyresgäster.

Personalförsörjning

Varje medarbetare har en individuell utvecklingsplan som årligen revideras. Detta för att säkerställa att vi har rätt kompetens och kunskap för att nå våra affärs mål, men även för att locka, behålla och utveckla våra medarbetare.

Fastighetsförvärv och avyttringar

Under 2020 har bolaget avyttrat en fastighet.

Kvarntorp 6:7 såldes till MCC Property Development AB.

Investeringar

Årets investeringsvolym uppgår till ca 7,1 (21,1) mkr. Investeringarna är fördelade på följande objekt:

Kvarntorp 6:3	3,3 mkr
Transistorn 1	0,9 mkr
Hällabrottet 1:101	0,7 mkr
Kumla 12:91	0,6 mkr
Kullagret 2	0,3 mkr
Diverse	1,3 mkr
Summa	7,1 mkr



Kvarntorp 6:7

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 91 (79) 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 året löst befintliga lån till ett värde om totalt 101,7 mkr och upptagit nya lån om 65 mkr, dessa transaktioner innebär att bolaget minskat sin nettobelåning med 36,7 mkr. Bolaget har vid årets slut 8 (8) derivatkontrakt i form av skränteswapar till ett totalt värde om 550 (550) mkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget arbetar aktivt med strategier för att hantera sin skuldportfölj. Eventuella ränterisker, kreditförluster till följd av uteblivna hyresintäkter och risker för fastighetsskador hanteras genom nära och fortlöpande kontakt med större hyresgäster, systematisk kreditbedömning och fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet. En ytterligare risk kan vara refinansiering, dock bedöms den risken som minimal då bolaget nyttjar Kommuninvest för samtliga skulder.



Fabrikören 4

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, PO:s akustikmontage, Kumla Bostäder
Borgmästaren 10	2 632	Kumla kommun
Byrsta 3:20	2 774	Nerikes Brandkår, Region Örebro Län
Fabrikören 4	3 895	Smile, Region Örebro län, Kumla kommun, Kumla IT-konsult
Företagaren 3	891	LTI
Grossisten 2	1 585	Anicura Djursjukhuset Hund och katt
Gråsparven 2	3 128	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	DF Event i Kumla AB (Dancemania), Jonelis
Kullagret 2	1 983	Forma, Eklunds bilvård, Kumla kommun
Kumla 11:14		PARK
Kumla 12:91	1 775	Papa Padel
Kumla Bandel 3:3	531	Sv Reseterminaler, Örebro Läns Taxi, Lill-Annas, Agaton Sax
Kumla Sjöpark		PARK
Kumla 11:41, del av, Växthuset	2 077	Kumla kommun, Goda Rum
Kvarntorp 1:12	775	Kumla kommun
Kvarntorp 5:3 Golfklubben	1 154	Kumla Golfklubb (OBS! BTA)
Kvarntorp 6:2	645	Kumla kommun, Rörbraket Snus AB
Kvarntorp 6:3	3 191	Kumla kommun, Iron Mountain, Millcon, Kumla Ind. & Billack
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 6:9		MARK
Kvarntorp 6:10	1 240	Epiroc, Akzo Nobel
Kvarntorp 6:11	3 311	Epiroc
Kvarntorp 6:12	310	-
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, Närkes Traktorservice AB
Radion 2	4 839	Noler Revision AB, TC Connect, 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/ Blå huset	4 221	Kumla kommun (gemensam yta)
Transistorn 4		PARKERING
Västra Parken 17	769	Midroc, Logistikmäklaren i Kumla, Inda Support
Ymer 3		PARKERING
Åbytorp 3:8	363	Kumla kommun (bostäder)
Älgen 18	1 720	Kumla kommun
Ängen 1	1 396	Kumla kommun
Summa	147 880	

Verksamhetskommentar och utsikter 2021

Likt de senaste åren är omvärldsbevakningen i ett globalt perspektiv väldigt viktig för bolaget inte minst under kommande år med tanke på pågående pandemi. En allt mer osäker världsekonomi ökar oron vilket leder till att 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 i ett tidigt skede utröna vilken inverkan på bolagets resultat respektive större investering kan komma att få genom de förhandsvärderingar som upprättas för fastigheter där ny-, till eller ombyggnation 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. Vi har även att ta hänsyn till pandemins effekter på kort och lång sikt för befintliga hyresgäster där pandemin påverkat branscher i olika omfattning. Under 2020 har vi även sänkt vår skuldsättningsgrad vilket ger oss möjligheter att vid behov för

framtida investeringar uppta nya krediter eller att minska våra kostnader med tanke på pandemins effekter. Det ger oss handlingsfrihet och flexibilitet!

Ambitionen är dock att till så stor del som möjligt använda vårt eget kassaflöde för framtida investeringar.

Nyckeltal - flerårsjämförelse

	2016	2017	2018	2019	2020
Soliditet	9,52 %	10,50 %	11,76 %	16,63 %	18,23 %
Avkastning på totalt kapital	4,88 %	4,00 %	4,14 %	7,66 %	2,94 %
Avkastning på eget kapital	23,88 %	12,57 %	0,3 %	30,06 %	6,29 %

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förändring i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2020-01-01	5 000 000	1 000 000	102 956 531	108 956 531
Årets resultat			6 211 798	6 211 798
Eget kapital 2020-12-31	5 000 000	1 000 000	109 168 329	115 168 329

Förslag till vinstdisposition

Disponibla medel uppgår till 109 168 329 kronor. Därav utgör årets vinst 6 211 798 kronor.

Styrelsen föreslår att vinsten 109 168 329 kronor balanseras i ny räkning.

Resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen per den 31 december 2020 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt bokslutskommentarer.



Byrsta 3:20

Resultaträkning

	Not	2020	2019
Rörelsens intäkter m m	1, 2		
Nettoomsättning	3, 4	91 936 663	92 448 676
Övriga rörelseintäkter	5	902 929	10 413 145
Summa intäkter m m		92 839 592	102 861 821
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	3, 6, 7, 8, 9	-18 566 523	-22 162 740
Personalkostnader	9	-3 916 774	-3 929 651
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10, 11	-47 850 211	-39 674 157
Övriga rörelsekostnader	12	-1 782 890	-66 000
Summa rörelsens kostnader		-72 116 398	-65 832 548
Rörelseresultat		20 723 194	37 029 273
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	13	-	19 292 615
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		4 000	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	28 543	16 690
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-12 658 571	-19 566 980
Summa resultat från finansiella investeringar		-12 626 028	-257 675
Resultat efter finansiella poster		8 097 166	36 771 598
Bokslutsdispositioner	16	-	-1 400 000
Skatt på årets resultat	17	-1 885 368	-4 005 726
Årets vinst		6 211 798	31 365 872



Västra Parken 17

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	593 254 671	633 690 607
Inventarier, verktyg och installationer	11	4 497 376	4 321 220
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	387 076	3 351 750
		598 139 123	641 363 577
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	40 000	40 000
Uppskjutna skattefordringar	20	14 962 268	13 108 305
		15 002 268	13 148 305
Summa anläggningstillgångar		613 141 391	654 511 882
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	21	596 794	669 254
Övriga kortfristiga fordringar		517 761	516 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		769 557	707 991
		1 884 112	1 894 104
<i>Kassa och bank</i>	22	90 761 493	78 993 521
Summa omsättningstillgångar		92 645 605	80 887 625
Summa tillgångar		705 786 996	735 399 507
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	24	5 000 000	5 000 000
Reservfond		1 000 000	1 000 000
		6 000 000	6 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		102 956 531	71 590 659
Årets vinst		6 211 798	31 365 872
		109 168 329	102 956 531
Summa eget kapital		115 168 329	108 956 531
Obeskattade reserver	25	17 000 000	17 000 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	26	550 000 000	586 700 000
Summa långfristiga skulder		550 000 000	586 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	27	1 753 091	3 782 937
Skatteskulder		4 652 746	1 671 496
Övriga kortfristiga skulder		875 036	1 177 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	16 337 794	16 110 685
Summa kortfristiga skulder		23 618 667	22 742 976
Summa eget kapital och skulder		705 786 996	735 399 507

Kassaflödsanalys

	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		20 723 194	37 029 273
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet		47 850 211	39 674 157
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	29	1 231 159	-10 271 701
Erhållen ränta		32 544	16 690
Erlagd ränta		-12 658 571	-19 566 980
Betald inkomstskatt		-758 081	-2 198 019
		56 420 456	44 683 420
Ökning/minskning kundfordringar		72 460	-501 036
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		-62 467	20 456 133
Ökning/minskning leverantörsskulder		-2 029 846	444 953
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		-75 715	-1 337 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten		54 324 888	63 746 131
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-6 428 693	-19 821 840
Sålda fastigheter		1 250 000	18 960 000
Investeringar i inventarier		-678 223	-1 291 864
Sålda inventarier		-	236 000
Sålda andelar i dotterföretag		-	20 041 618
Tillskott till koncernföretag		-	-649 003
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 856 916	17 474 911
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		65 000 000	165 000 000
Amortering av skuld		-101 700 000	-225 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-36 700 000	-60 000 000
Årets kassaflöde		11 767 972	21 221 042
Likvida medel vid årets början		78 993 521	57 772 479
Likvida medel vid årets slut	22	90 761 493	78 993 521



Kvarnortorp 5:3

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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, utrangeras 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 företagets 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 utförs.

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.

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

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 skönsmässig 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 2020 bedöms utifrån dessa parametrar att nedskrivning av fastighetsbeståndet behöver göras med totalt 9 230 080 kronor och detta avser fastigheterna Jupiter 1 och Kajan 5.



Borgmästaren 10

Not 3

Operationella leasingavtal

	2020	2019
Såsom leasetagare:		
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal (nominellt):		
Förfaller till betalning inom 1 år	-377 880	-333 880
Förfaller till betalning inom 2-5 år	-1 382 107	-1 303 320
	-1 759 987	-1 637 200
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	-322 898	-272 978
I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen 2020 i huvudsak av hyrd lokal samt hyrd kopieringsmaskin.		
Såsom leasegivare:		
Framtida hyresintäkter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara hyresavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	91 868 784	91 133 184
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	296 111 013	278 676 680
Förfaller till betalning senare än fem år	50 594 144	50 572 971
	438 573 941	420 382 835
Under perioden erhållna variabla hyresintäkter	92 942 911	92 444 465
Bolagets fastighetsinnehav avser långsiktig uthyrning. Uthyrning sker till såväl externa företag och organisationer, som till Kumla kommun och övriga koncernföretag. Avtalstider varierar mellan 1 månad och 14 år.		

Not 4

Transaktioner med närstående

	2020	2019
Uthyrning till koncernföretag		
Nedan anges andelen av årets uthyrning avseende koncernföretag.		
Kumla kommun, (%)	31	31
Övriga koncernföretag, (%)	6	6

Not 5

Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Resultat vid avyttringar och utrangering av fastigheter	631 235	10 246 580
Resultat vid avyttringar och utrangering av inventarier	-	159 354
Övriga intäkter	271 694	7 212
	902 929	10 413 146

Not 6

Arvoden och övriga ersättningar

	2020	2019
Styrelse	-653 034	-667 240
Verkställande direktör	-1 057 200	-1 023 550
Förtroendevalda revisorer	-22 984	-23 734
	-1 733 218	-1 714 524

Not 7

Ersättning till revisorerna

	2020	2019
Revisionsuppdraget	-102 400	-126 800
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-39 200	-99 700
Skatterådgivning	-15 400	-215 420
Övriga tjänster	-	-20 770
Summa	-157 000	-462 690

Not 8

Externa kostnader

	2020	2019
Material	-929 961	-1 079 979
Tjänster	-7 781 871	-9 954 765
Taxebundna kostnader	-5 971 426	-7 013 453
Fastighetsskatt	-2 191 555	-2 287 398
Övriga externa kostnader	-1 691 710	-1 893 145
Summa	-18 566 523	-22 228 740
Fördelat på underhåll och drift:		
Reparations- och underhållskostnader	-4 504 086	-6 334 830
Övriga driftskostnader	-14 062 437	-15 893 910
Summa	-18 566 523	-22 228 740

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.

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Män	3	3
Kvinnor	3	3
Totalt	6	6
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar	-2 718 342	-2 573 714
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-806 997	-884 574
Pensionskostnader	-312 725	-321 547
Totalt	-3 838 058	-3 779 829



Axeln 7

	2020-12-31	2019-12-31
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärden	987 975 471	986 992 183
Årets förändringar		
• Investeringar	5 029 842	9 297 891
• Försäljningar och utrangeringar	-4 863 023	-15 427 528
• Under året genomförda omklassificeringar	3 272 256	7 112 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	991 414 546	987 975 471
Ingående avskrivningar	-377 913 151	-353 235 592
Årets förändringar		
• Avskrivningar	-32 617 568	-32 952 839
• Försäljningar och utrangeringar	2 838 552	8 275 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-407 692 167	-377 913 151
Ingående nedskrivningar	-69 241 719	-69 241 719
Årets förändringar		
• Omvärderingar	-9 230 080	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-78 471 799	-69 241 719
Utgående redovisat värde	505 250 580	540 820 601
MARK		
Ingående anskaffningsvärden	31 187 289	32 152 686
Årets förändringar		
• Investeringar	-	32 887
• Försäljningar och utrangeringar	-21 788	-998 284
Utgående redovisat värde	31 165 501	31 187 289
MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående anskaffningsvärden	128 879 650	123 764 518
Årets förändringar		
• Investeringar	1 011 775	7 139 312
• Under året genomförda omklassificeringar	-	290 618
• Försäljningar och utrangeringar	-1 095 917	-2 314 798
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 795 508	128 879 650
Ingående avskrivningar	-66 546 671	-62 716 145
Årets förändringar		
• Avskrivningar	-5 511 950	-5 584 860
• Försäljningar och utrangeringar	751 965	1 754 334
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 306 656	-66 546 671
Ingående nedskrivningar	-650 262	-650 262
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-650 262	-650 262
Utgående redovisat värde	56 838 590	61 682 717
Utgående redovisat värde	593 254 671	633 690 607

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

uppgå till 926 (984) miljoner kronor. Det föreligger sammantaget enligt bolagets årliga värdering ett övervärde i bolagets fastighetsbestånd om drygt 333 (350) miljoner kronor.

Not 11		Inventarier, verktyg och installationer	
	2020-12-31	2019-12-31	
Ingående anskaffningsvärden	32 753 882	32 025 323	
Årets förändringar			
• Investeringar	678 213	1 291 864	
• Försäljningar och utrangeringar	-70 000	-563 305	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 362 095	32 753 882	
Ingående avskrivningar	-28 432 662	-27 780 439	
Årets förändringar			
• Avskrivningar	-502 057	-1 138 882	
• Försäljningar och utrangeringar	70 000	486 659	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 864 719	-28 432 662	
Utgående redovisat värde	4 497 376	4 321 220	
Varav ingår konst uppgående till	3 632 963	2 990 180	

Not 12		Övriga rörelsekostnader	
	2020	2019	
Resultat avyttring och utrangering av fastigheter	-1 782 890	-	
Ersättning till hyresgäst för men i nyttjanderätten	-	-66 000	
	-1 782 890	-66 000	

Not 13		Resultat från andelar i koncernföretag	
	2020	2019	
Realisationsresultat vid försäljningar	-	19 292 615	
Summa	0	19 292 615	

Not 14		Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	
	2020	2019	
Övriga ränteintäkter	28 544	16 690	
Summa	28 544	16 690	

Not 15

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader fastighetslån, övriga krediter mm	-10 605 121	-17 303 530
Borgensavgifter, Kumla kommun	-2 053 450	-2 263 450
Summa	-12 658 571	-19 566 980

Not 16

Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Avsättning till periodiseringsfond	-4 500 000	-3 500 000
Återföring av periodiseringsfond	4 500 000	2 100 000
Summa	0	-1 400 000

Not 17

Skatt på årets resultat

	2020	2019
Aktuell skatt	-3 739 331	-2 664 514
Uppskjuten skatt	1 853 963	-1 341 212
Skatt på årets resultat	-1 885 368	-4 005 726
Redovisat resultat före skatt	8 097 166	35 371 598
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4%)	-1 732 794	-7 569 522
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-30 226	-42 009
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	-	4 128 620
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-18 190	-17 026
Skatteeffekt upplösning av P-fond till 103%	-28 890	-
Skatteeffekt av ändrade skattesatser	-75 268	-505 789
Redovisad skattekostnad	-1 885 368	-4 005 726

Not 18

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	3 351 750	7 537 776
• Årets nedlagda kostnader	387 076	3 351 750
• Årets omklassificeringar	-3 272 256	-7 403 543
• Årets omkostnadsförda underhåll och reparationer	-79 494	-134 233
Utgående redovisat värde	387 076	3 351 750

Not 19

Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
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 20

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):

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader	14 822 498	12 936 281
Markanläggningar	139 770	90 473
Avslutade derivatinstrument	-	81 551
	14 962 268	13 108 305

Not 21

Kundfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar, Kumla kommun	111 082	3 299
Kundfordringar, koncernföretag	394 494	-
Kundfordringar övriga	91 218	665 955
	596 794	669 254

Not 22

Kassa och bank

	2020	2019
Plusgiro	106 388	6 934
Underkonto, fordran Kumla kommun	90 605 290	78 955 859
Bankkonto	49 815	30 728
	90 761 493	78 993 521
Beviljad outnyttjad kreditlimit	30 000 000	30 000 000

Not 23

Förslag till disposition av resultatet

	2020		
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:			
Balanserade vinstmedel	102 956 531		
Årets vinst	6 211 798		
	109 168 329		
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs			
	109 168 329		

Not 24

Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 50.000 aktier med kvotvärde 100 kr.

Not 25

Obeskattade reserver

	2020-12-31	2019-12-31
Periodiseringsfond, taxeringsår 2015	-	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	3 500 000
Periodiseringsfond, taxeringsår 2021	4 500 000	-
	17 000 000	17 000 000
varav uppskjuten skatt (20,6%)	3 502 000	3 502 000

Not 26

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
Per 2020-12-31				
Total upplåning	140,0	190,0	220,0	550,0
Per 2019-12-31				
Total upplåning	36,7	330,0	200,0	586,7

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala låneskulden uppgår till 4,1 (4,8) år och den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lånen uppgår till 1,94 % (1,89) %.

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

Not 27

Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder, Kumla kommun	187 092	1 095 366
Leverantörsskulder, koncernföretag	50 146	108 146
Leverantörsskulder, övriga	1 515 853	2 579 425
Summa	1 753 091	3 782 937

Not 28

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader kreditinstitut	2 855 646	3 299 962
Övriga upplupna kostnader och förutbet intäkter	8 682 148	7 610 723
Förutbetalda lokalhyror, Kumla kommun	4 800 000	5 200 000
Summa	16 337 794	16 110 685

Not 29

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

	2020	2019
Resultat vid avyttring och utrangering av fastigheter	-1 151 665	-10 112 347
Resultat vid försäljning av inventarier	-	-159 354
Under året kostnadsförda reparationer och underhåll	-79 494	-
Summa	-1 231 159	-10 271 701



Kumla 11:41

Kumla Fastigheter AB
Årsredovisning för 2020

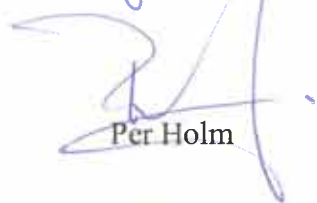
Kumla 2021-03-16



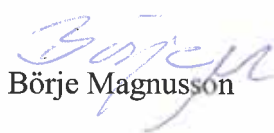
Katarina Hansson
Ordförande




Andreas Brorsson



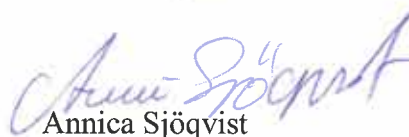
Per Holm



Börje Magnusson



Carina Riberg



Annica Sjöqvist



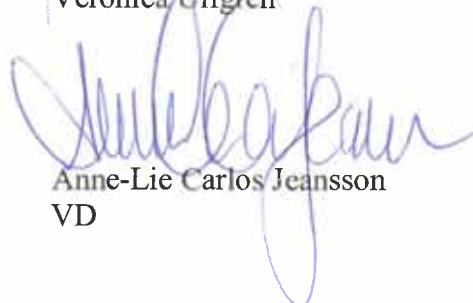
Frank Tholfsson



Veronica Ulfgrén

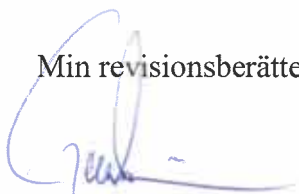


Thomas Vuolo



Anne-Lie Carlos Jeansson
VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-19.



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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisorssed 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

1 av 2

Örebro den 19 mars 2021

Gert-Ove Levinsson
Auktoriserad revisor

2 av 2

Granskningsrapport

Granskningsrapport

Lekmannarevisorn i

Kumla Fastigheter AB,
Kumla kommun

2021-03-11

Till

Årsstämman i Kumla Fastigheter AB
organisationsnummer 556095-9693

Fullmäktige i Kumla kommun
organisationsnummer 212000-1975

Granskningsrapport för år 2020

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 revisionsred 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 samt bolagsstyrningsrapport.

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 2021-03-11


Ola Marcus
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,
Kumla i 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,
Kumla kommun, BG Kunskap,
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: 3 895 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: Järsjögatan 10
Bruksarea: 3 128 kvm
Hyresgäst: Kumla Bilvårdcenter,
Alfapac, Sv Unifelt, Butikskonsult,
Persson Innovation AB



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



Fastighet: Hällabrottet 1:97
Gatuadress: Kalkugnsgratan 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: Ramsågsgratan 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: DF Event i Kumla AB
(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: 1 775 kvm
Hyresgäst: Papa Padel



Fastighet: Kvarnorp 1:12
Gatuadress: Ljungströmsväg 13
Bruksarea: 775 kvm
Hyresgäst: Kumla kommun



Fastighet: Kvarnorp 5:3, Golfklubben
Gatuadress: Högtorp
Bruksarea: 1 154 kvm
Hyresgäst: Kumla Golfklubb



Fastighet: Kvarnorp 6:2
Gatuadress: Berghugnsvägen
Bruksarea: 645 kvm
Hyresgäst: Kumla kommun, Rörbraket Snus AB



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



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



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



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



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



Fastighet: Kvarnorp 6:10
Gatuadress: Berghugnsvägen
Bruksarea: 1 240 kvm
Hyresgäst: Epiroc, Akzo Nobel



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



Fastighet: Kvarnorp 6:12
Gatuadress: Mexivägen
Bruksarea: 310 kvm
Hyresgäst: Hyresledig



Fastighet: Kvarnorp 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, Närkes Traktorservice AB, Närke Sten



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



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 med
Blå huset
Hyresgäst: Kumla kommun



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



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



Fastighet: Västra Parken 17
Gatuadress: V Drottninggatan 8
Bruksarea: 769 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

Nya bollar vid padelhallen

De går inte att missa, de elva stora färgglada bollarna i lackerad glasfiberarmerad polyester vid padelhallen i Sörby. I början av september invigdes konstutsmysckningen, som även fungerar välkomnande för hela området. Konstverket av Camilla Lothigius har två namn. Dels "Bollop 2", helt logiskt eftersom ett liknande konstverk av henne med 18 bollar finns i Norrköping. Dels "Answer my question" som en blinkning till ett citat av den hetlevrade tennisspelaren John McEnroe då han ifrågasatte ett domslut i semifinalen av Stockholm Open 1984. På plats vid invigningen fanns bland andra konstnären Camilla Lothigius, Kumla Fastigheters styrelseordförande Katarina Hansson, Anne-Lie Carlos Jeansson samt Mikael Andersell från Papa Stadium. Den corona-anpassade invigningen innehöll även en färgshow som Ida och Elisa från Kulturskolan framförde tillsammans med en barngrupp från Skogstorps förskola. Det hela avslutades med ett ballongsläpp.





KUMLA FASTIGHETER

Kumla Fastigheter AB

Postadress Box 7, 692 21 Kumla

Besöksadress Spannmålgatan 4, Kumla

019-58 03 40 (vx)

info@kumlafastigheter.se

www.kumlafastigheter.se