

ÅRSREDOVISNING 2021

INNEHÅLL

VD HAR ORDET	3
■ SOCIAL HÅLLBARHET	
Forma siktar på fler medlemmar.....	4
■ HÅLLBAR MILJÖ	
Kajan ger plats för 300 nya bostäder.....	8
■ EKONOMISK HÅLLBARHET	
Hållbarhet i fokus när Intrx expanderar.....	10
NOTISER	
Kumla Fastigheter	
- en miljöförebild.....	7
Grattis SLP	9
Ny ägare för Zymbios.....	9
Hallå där Ulrika Jemt	12
Trivseln är 100 procent	
- men utmaningar finns.....	12
Hallå där Andreas Brorsson.....	13
Händelser under året.....	13
Utsikter för 2022.....	13
MEDARBETARE	14
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	15
REVISIONSBERÄTTELSE.....	34
GRANSKNINGSRAPPORT	35
VÅRA FASTIGHETER.....	36

Revisionsberättelsen avser den lagstadgade årsredovisningen på sidorna 15-33 i detta dokument och är en kopia av den revisionsberättelse som avlämnades 2022-03-10. 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)”.

Spännande utmaningar väntar 2022



NÄR VI LÄGGER 2021 till handlingarna är fortfarande pandemin en realitet som påverkar oss alla, både personligt och samhället i stort. Nu måste man väga orden noggrant med en pandemi som skördat så många liv och som fortsätter att överraska - men det känns ändå som att vi har anpassat oss till det nya normala.

Chocken har lagt sig. De flesta av oss förhåller oss mer naturligt - men med en hälsosam respekt - till Covid-19. De massiva vaccinationsinsatserna har naturligtvis också bidragit till det.

Det har märkts även i Kumla Fastigheters årsbokslut. Där det har krävts, har vissa verksamheter anpassat sig till ett ändrat kundbeteende och en annan efterfrågan. Andra har skruvat på sin organisation.

Dock, när jag granskar hyresinbetalningarna för årets två sista månader - ett sorts lackmustest för fastighetsbolag - så känns det stabilt. Alla hyresgäster, ingen undantagen, betalar sin hyra i tid. Det gör mig förhoppningsfull inför framtiden, även om nya överraskningar säkert väntar.

I DENNA ÅRSREDOVISNING lyfter vi några av våra duktiga hyresgäster. Forma Gym verkar i en av de hårdast drabbade branscherna av

pandemin, men har lyckats bra att parera effekterna av restriktionerna och ett ändrat beteende. Företagsledningen och medarbetarna har gjort ett utomordentligt jobb, men jag tror även att pandemin satt fokus på hälsans betydelse.

Även vi på Kumla Fastigheter har, tillsammans med systerbolaget Kumla Bostäder, gjort en friskvårdssatsning under 2021. Förutom den traditionella friskvårdspengen genomförde vi under våren och hösten quizpromenader. Stärkande för såväl kropp och knopp samt även bra för teamkänslan.

Vi uppmärksammar även Intrx, koncept- och inredningsföretaget som bytt både namn och lokaler ett antal gånger sedan de startade med namnet Butikskonsult Jan Jansson 1983. Det är så inspirerande med framgångsberättelser och jag är glad över att Kumla Fastigheter har varit med som partner på den resan.

DET ÄR MED GOTT MOD och optimism som Kumla Fastigheter tar sig an de utmaningar som väntar under 2022. Vi har så många spännande projekt, bland annat den fortsatta utvecklingen av industriområdena i Södra Via och Kvarntorp. Utan att avslöja för mycket, kan jag berätta att flera företag

har indikerat att de behöver större lokaler för lager och produktion.

Vi har också inspirerande utmaningar i den gröna omställningen. Det är ett ökat tryck på både el från solceller och laddstolpar till elbilar. Utbyggnaden av Byrsta brandstation med 500 kvadratmeter för rökskyddsutbildning är också ett stimulerande projekt.

JAG SPARAR DET BÄSTA TILL SIST. Kaján 5, mer känt som Multekhuset, har äntligen hittat sin plats i Kumla stads utveckling. Inte bara det, kvarteret Kaján med plats för cirka 300 nya bostäder, blir en viktig pusselbit i direkt anslutning till området Idrottsparken. Tillsammans skapas det där ungefär 600 nya bostäder i centrala Kumla.

Dessutom blir Kaján och Idrottsparken en naturlig del av det Gröna stråket.

Nu är det fortfarande visioner - även om jag både tror och hoppas att den första etappen i Kaján kan börja byggas inom fem år - och det blir förstås andra aktörer än Kumla Fastigheter som står för byggandet.

Men målbilden är tydlig och Kumla Fastigheter lever upp till sitt uppdrag som möjliggörare.

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.

Efter pandemichocken:

Forma siktar på fler medlemmar

Våren 2020 gjorde ägarna till Forma gym en stor satsning på verksamheten i Kumla.

Då kom pandemin. Besöken minskade i tusental.

- Det var ingen bra tajming, men vi lyckades ändå hantera pandemin bra - och nu kommer kunderna tillbaka igen, säger Christofer Gustafsson.

En pandemi kommer aldrig lägligt, men just gymbranschen drabbades extra hårt av restriktionerna och rädslan för att bli smittad.

- De äldre och de i riskgrupperna försvann direkt, konstaterar Christofer som såg besöken på årsbasis gå från 150 000 till 120 000 det första pandemiåret.

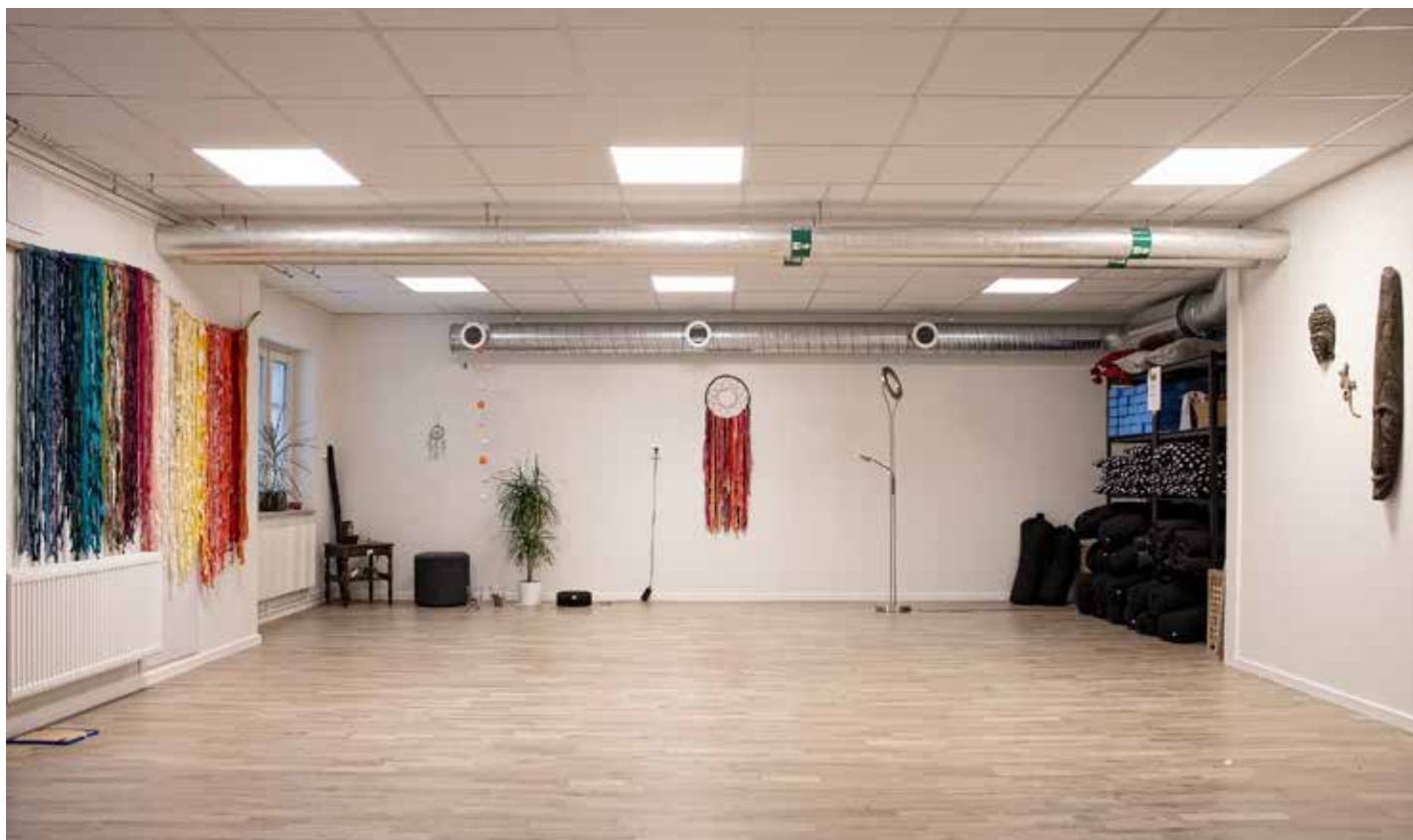
- Men nu har det vänt uppåt igen, vi har tagit tillbaka ungefär hälften av tappet.

Och då kanske tajmingen inte var så dålig ändå. Nu har nämligen Forma gym en nyupprustad anläggning i den gamla brandstationen vid fängelset. Inredningen är delvis ny, likaså ytskikten. Ett dåligt använt kontorsutrymme har blivit en yogasal och i spinningrummet står 16 nya cyklar.

- Vi har fem cyklar till, men vi vill inte möblera för tätt. Pandemin är fortfarande en realitet och vare sig vi eller våra besökare vill ha det för trångt. >>







Hygien är högprioriterad

Fortfarande gäller vissa frivilliga restriktioner. I den 130 kvadratmeter stora gruppträningssalen är det fortfarande inte lika mycket aktivitet som före pandemin, då 35 personer kunde träna där samtidigt.

- Det kommer vi nog aldrig tillbaka till, det är känslan nu i varje fall.

Städning och hygien är fortsatt en högprioriterad fråga på gymmet. Varje dag rullar Christofer och de andra på gymmet 200-300 nytvättade bomullshanddukar för gästerna att torka av maskinerna med.

Forma grundades 2012 av Hallsbergsskillarna Christofer Gustafsson och Oscar Palm. De hade då jobbat tillsammans i några år som simlärare och gyminstruktörer på Alléhallen.

- Alléhallen hade då 1 600 medlemmar på 320 kvadratmeter gym. Det fanns absolut utrymme för ett gym till.

700 medlemmar

Numera har Forma gymverksamhet även i Kumla, Askersund och Laxå. I Kumla har man 700 medlemmar

i den 1 000 kvadratmeter stora lokalen i två plan.

- Vi trivs jättebra här och det gör våra medlemmar också eftersom lokalerna och läget är så bra. Dessutom är Kumla Fastigheter en bra hyresvärd, bland annat hjälpte de oss att söka stadsbidrag under pandemin. Det är fördelen med en stark och framåtblickande hyresvärd, säger Christofer.

Även om pandemin fortfarande pågår, om än på en mer kontrollerad nivå, så blickar ägartrion - där Jenny Edlund ingår sedan 2020 -





framåt. Ett mål är att medlemsantalet ska öka till 800 personer. Ett annat är att investera i ett inpasseringssystem för att öka säkerheten de timmar på morgonen och kvällen då gymet är obemannat.

Och så ska det naturligtvis skrivas ytterligare på konceptet. Varje ort och gym har sina speciella krav och behov.

- Gruppträningsspassen är väldigt populära i Kumla. Här kör vi pass som Kumla är ensamma om, bland annat Les Mills. Det är något vi ska utveckla ännu mer. ■



Kumla Fastigheter - en miljöförebild

Kumla Fastigheter växlar upp de egna miljömålen och vill inspirera andra.

- Vi vill vara en positiv förebild för våra hyresgäster och andra företag i kommunen, säger Linus Andersson, fastighetsförvaltare med ansvar för miljö och underhåll.

Kumla Fastigheter tog det stora miljöklivet 2019 då företaget blev miljödiplomerade enligt Svensk Miljöbas. Arbetet är dock långt ifrån klart i och med diplomeringen, det är snarare en början på en resa med miljöförbättringar som aldrig tar slut.

Varje år ska nämligen miljödiplomerade företag granskas i en revision, där man jämförs med verksamheten året innan. Det räcker inte att "bara" vara lika bra som året innan.

Kumla Fastigheter har för varje nytt år lyft tre områden som är prioriterade. En punkt som varit med från början är energiförbrukningen.

- Den punkten kommer att vara kvar mycket länge. Frågan är om vi någonsin blir klara med det energieffektiviserande arbetet, säger Linus Andersson och fortsätter.

- Vi jobbar kontinuerligt med energiförbrukningen. Bland annat byter vi, så fort vi får chansen vid reparation och renovering, till ny LED-armatur, energisnåla vitvaror och snålsplande toaletter.

Bara gasbilar

Även punkten resursförbrukning står kvar till nästa år. Att välja miljövänliga alternativ i alla processer är ett ständigt pågående arbete, i synnerhet som det dyker upp nya miljövänliga produkter.

Under 2021 kunde Kumla Fastigheter även stryka en tidigare prioriterad punkt, transporter och resor. Genom att ersätta två fordon - en diesel och en laddhybrid - med tre gasbilar, kunde Kumla Fastigheter sänka koldioxidutsläppen med 83 procent eller 2,4 ton om året.

- Istället har vi tagit in en ny punkt, positiv påverkan. Förhoppningen är att vårt miljöarbete kan inspirera andra. Vid reparationer och ombyggnader ska vi även vara mer aktiva och föreslå miljövänliga alternativ, säger Linus Andersson.

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.

Kajan ger plats för 300 nya bostäder

Några har kallat det Kumlas svårmanövrerade "Finlandsfärja".

Men nu har det övergivna företagskomplexet "Multeketuset" i kvarteret Kajan fått fart och en ny inriktning som plats för cirka 300 nya bostäder.

– Kvarteret Kajan, ihop med Idrottsparken, kommer att lyfta Kumla rejält, säger Jimmy Olsson, utvecklingsledare på Kumla Fastigheter.

Som mest hade Multeketuset ett 40-tal företag som hyresgäster som i sin tur hyrde av USA-ägda Flextronics som stod för det långa hyresavtalet. Sedan 2018 har dock den stora byggnaden på Västra Drottninggatan stått tom.

Det var länge oklart om, och i så fall till vilket pris, Kumla Fastigheter skulle kunna hitta en ny hyresgäst till Multeketuset. Nu är alla sådana planer skrinlagda och i oktober lämnades det in en ansökan till Kumla kommun om

planändring för det tre hektar stora området.

Tanken är att bygga ett nytt bostadsområde med cirka 300 bostäder. För att få kontroll över hela området har Kumla Fastigheter även köpt grannfastigheten Kajan 25.

- Det här är ett 10-15-årsprojekt. En planändring är första steget. Sedan kan vi, undan för undan, ta fram detaljplaner för en etappvis utbyggnad av kvarteret Kajan, säger Jimmy Olsson.

Många grönområden

Grundtanken är en blandning av radhus, bostadsrätter och hyreslägenheter med generösa inslag av grönområden. Kajan ska dessutom ingå som en naturlig länk i "Gröna stråket" som sträcker sig från Gröna Sörby till fängelseområdet.

- Utformningen är viktig och kvarteret bör inte exploateras för



Visionskiss kv Kajan,
White Arkitekter

hårt. Vi har ett hundraårsperspektiv och vår ambition är att skapa ett bestående, tryggt och populärt bostadsområde för såväl nuvarande som framtida generationer Kumlabor.

För Jimmy Olsson är det ett naturligt sista kapitel att det slitna Multekhuset rivs och skapar plats för nya bostäder.

- Kumla växer åt det hållet. Det är dags att omvandla kvarteret Kajan till bostäder. ■

Grattis SLP!

För 13 år sedan, 2009, flyttade Swedish Lorry Parts (SLP) sitt centrallager till Södra Via där de i dag - efter en utbyggnad 2017 - hyr en 9 300 kvadratmeter stor lokal av Kumla Fastigheter

Det går bra för SLP. Så bra att de vid Näringslivsdagen 2021, arrangerad av Kumla Promotion, vann priset Årets Bubblare. Priset - äran och 5 000 kronor - togs emot av SLP:s platschef Stefan Backman.

Motiveringen lyder: *"2021 års bubblare och tillväxtföretag i kategorin medelstora och större företag grundades 1991, så vi får gratulera till 30 framgångsrika år. Företaget har kundkontakter över hela världen och tillgodoser de grundläggande behoven vid reparationer av tunga fordon. Företaget utför årligen över 100 000 leveranser till runt 91 länder. Det omfattande produktsortimentet ökar med ungefär 1 500 artiklar per år och är nu uppe i 13 500 produkter. Företaget omsätter i dag omkring 200 miljoner kronor och har cirka 50 anställda."*

Ny ägare för Zymbios

Zymbios utvecklingsresa fortsätter. Under sommaren 2021 förvärvade Storskogen aktiemajoriteten i Zymbios Logistics Contractor AB.

Zymbios, med verksamhet i Södra Via, har specialiserat sig på tredjeparts lagerservice-tjänster med tillhörande distribution. Bolaget har en omsättning på cirka 45 miljoner kronor och har expanderat snabbt. Det har resulterat i utmärkelserna DI Gasellföretag samt Årets tillväxtföretag i Kumla.

Storskogen förvärvar och utvecklar välskötta och lönsamma små- och medelstora företag med ledande positioner på sina respektive marknader inom handel, industri och tjänster. Under tredje kvartalet 2021 bedömdes årsomsättningen till cirka 14 miljarder kronor.

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.

Hållbarhet i fokus när Intrix expanderar

Våren 2021 bytte inredningsföretaget Butikskonsult namn till Intrix.

Det nya namnet signalerar en bredare kundkrets, men med fortsatt fokus på en stark egen utvecklingsavdelning och hållbarhetsfrågor.

- När det gäller hållbarhet, vill vi ligga steget före. Vi vill visa kunden miljösmarta lösningar, innan lagar och den allmänna opinionen kräver det, säger Johan Bornerud, IT- och driftansvarig för Intrix.



När Johan Bornerud började på dåvarande Butikskonsult 1999, blev han den elfte medarbetaren och företaget hade en omsättning på 18 miljoner kronor. Susanne Pettersson, CSR-an-svarig för Intrix, kom in som den 35:e medarbetaren några år senare.

I dag - efter både uppköp av andra företag och organisk tillväxt - har företaget cirka 75 medarbetare och växer stadigt vidare. Det lilla familjeföretaget, med fokus på att hjälpa servicehandeln med butiksinredning, har växt till ett inredningsföretag med egna arkitekter, formgivare och projektledare. I dag tar de sig an stora projekt - även för dagligvaruhandeln, restauranger och offentlig miljö - och har dotterbolag i både Finland och Tyskland.

Intrix är inte störst i branschen, även om de har stora kunder som Ica, Coop, Svenska Spel och ATG. De har däremot en tydlig profil och en lika tydlig målsättning.

Prisad inredning

- Det som gör oss unika är vår stora utvecklingsavdelning, med egna konstruktörer, i förhållande



till företagets storlek. Vi gör det kunden önskar, det är vårt signum, säger Johan Börnerud och nämner i förbigående kunden ICA Maxi Boglundsängen som på Dagligvarugalan i november vann priset i kategorin Bästa kassazon.

Men framgångarna får inte komma till vilket pris som helst, det håller Susanne Petterson ett vakande öga på i rollen som CSR-ansvarig.

- Men jag är inte ensam, långt därifrån. Fredric Jansson, vår vd, är mycket engagerad i hållbarhetsfrågor. Det är även styrelsen och alla medarbetare, säger Susanne.

Det var ändå hon som växlade upp arbetet med en halvdag i oktober med fokus enbart på hållbarhetsfrågor. Hela företaget var med och på olika stationer diskuterade

man allt från konkreta hållbarhetsmål och förslag för framtiden till en handfast övning att själv snickra sig en fågelholk att hänga upp i ett valfritt träd.

- Dessutom fick varje grupp en sopsäck och skickades ut i grannskapet att plocka skräp. En enda säck per grupp räckte inte på långa vägar, tyvärr.

Skräputmaning

Detta trista faktum har de vänt till en positiv utmaning nästa år. Då ska Intrix utmana andra företag i Södra Via om vilka som kan plocka mest skräp under en hållbarhetsdag.

Dessutom ska en rad förslag från medarbetarna, som först ska godkännas av styrelsen, förverkligas under året. Att byta bubbelplast i förpackningarna till luftig wellpapp

är en sådan idé. Andra förslag är att välja järnväg istället för båtar för frakt av varor från Kina samt att lära sig mer om funktionshinder i de butiker som Intrix inreder. Redan nu har Intrix bytt ut all plasttejp, för att försegla paket, till paperstejp.

Det här med att ligga steget före, kommer kunderna att upptäcka under 2022.

- Vi funderar på att göra ett försök med att ge två alternativ vid upphandlingar, ett " normalt " alternativ och ett miljövänligt alternativ. Då ger vi kunden möjlighet att välja rätt, säger Johan Börnerud och tillägger.

- Vi ska utmana våra kunder att se möjligheter att ersätta traditionella plastprodukter med produkter tillverkade av trä istället. ■

Hallå där Ulrika Jemt...

... som började sin tjänst som fastighetsförvaltare på Kumla Fastigheter i maj 2021.

Vad gjorde du innan du började på Kumla Fastigheter?

- Jag jobbade på Kumla kommuns mark- och exploateringsavdelning. Jag var där i fem år. Det var faktiskt Jimmy Olsson, som tidigare hade tjänsten som fastighetsförvaltare på Kumla Fastigheter, som tipsade mig om jobbet.

Vad lockade dig att börja arbeta på Kumla Fastigheter?

- Att jobba med kommersiella fastigheter, inte bara marken. Det är roligt att jobba med det lokala näringslivet och hitta lösningar för våra hyresgäster. Dessutom har jag även jobbat som fastighetsmäklare tidigare.



Kumla Fastigheter är en relativt liten organisation, hur ser du på det?

- Det är bara positivt. Det gör att man får inblick i det mesta och att man jobbar mycket ihop. Jag gillar lagarbete.

Du har mycket på ditt CV. Du är även utbildad kemiingenjör.

- Ja, det stämmer. Jag är civilekonom också, haha... Och så har jag jobbat som privatrådgivare på bank.

Till sist, har du någon okänd talang?

- Jag kan baka pizza. Jag jobbade nämligen en sommar på en pizzeria, men det var länge sedan.

Trivseln är 100 procent - men utmaningar finns

I kundundersökningen 2021 fick Kumla Fastigheter 100 procent på frågan om hyresgästen trivs hos Kumla Fastigheter.

- Det tackar vi för, men vi har utmaningar som vi ska ta itu med för att bli en ännu bättre hyresvärd, säger vd Anne-Lie Carlos Jeansson.

Kundundersökningen, som genomfördes av AktivBo, är den andra som Kumla Fastigheter genomfört. Den förra gjordes för två år sedan. Svarefrekvensen var 44 procent, något lägre än den

förra undersökningen.

- Det kan förklaras av att vi enbart skickade ut enkäten digitalt den här gången. Det får vi utvärdera, vi vill gärna ha en bättre svarsfrekvens.

Den höga trivseln med Kumla Fastigheter som värd är dock ett faktum. Liksom att profilindex - där lokalernas attraktivitet och hyresgästens möjlighet att utöva sin verksamhet - har ökat med drygt fyra procentenheter sedan förra mätningen.

Fördjupad dialog

Däremot har serviceindex backat en smula, vilket Anne-Lie Carlos

Jeansson tar allvarligt på.

- Här kan vi göra bättre ifrån oss. Samtidigt är det lite lurigt, när vi granskar svaren. En del kan vara missnöjda med hastighetsbegränsningar på gatan utanför, med gatubelysningen och vill ha farthinder. Det är ju inte vår sak, säger hon.

- Men det finns anledning att ha en fördjupad dialog med hyresgästerna vad som kan förväntas av oss. När det gäller service finns det även synpunkter som vi tar till oss, exempelvis hur vi informerar om allt från sopsortering till planerade åtgärder.

Hallå där Andreas Brorsson...

... som valts till ny ordförande för Kumla Fastigheter AB efter Katarina Hansson.

Vad har du överst på agendan som ny styrelseordförande?

- Att se till att bolaget fortsätter att utvecklas samt att företag och verksamheter utvecklas i våra lokaler. Kumla Fastigheters roll är att vara en möjliggörare för andra verksamheter.

Möjliggörare, säger du. Kan du utveckla det lite mer?

- Vi ska vara en motor och katalysator för företagande i kommunen. Men vi är inte ensamma, vi ska samtidigt vara ett komplement till andra fastighetsägare. Det övergripande målet är ett så bra näringslivsklimat som möjligt i Kumla. I det är vår roll att bygga lokaler för både näringslivets och kommunens behov.

Finns det något segment inom näringslivet där Kumla kan växa?

- Ja, vi kan bygga vidare på verksamheter som är beroende av en god logistik. Där har Kumla, liksom Hallsberg och Örebro, goda förutsättningar. I vår översiktsplan pekar vi ut både Kvarntorp och Brändåsen som logistiskt intressanta områden för framtiden. Där kan det, över tid, bli aktuellt med större etableringar.

Multekhusets område pekas ut som en plats för en ny stadsdel i Kumla. Hur känner du inför det?

- Förslaget som ligger framme är väldigt spännande. Det har varit svårt att hitta lämpliga verksamheter för huset en längre tid. Då är det naturligt, med tanke på projekt Idrottsparken i närheten, att bygga bostäder där.



Kumla Fastigheter och Kumla Bostäder har nu samma styrelseordförande och samma vd.

Är det en fördel?

- Ja, det kan det absolut vara. Det är ett väldigt medvetet val att Anne-Lie Carlos Jeansson är vd för båda bolagen. Att jag nu är ordförande för båda bolagen var nog mer... Ja, det var väl också ett medvetet val av mina politiska kollegor. Och det är klart att det blir smidigare vägar mellan ordförande och vd på det här viset.

Har du någon drömetablering i Kumla?

- Oj, vad ska jag då säga? Northvolt, Amazon, IKEA... Nej, jag vill inte peka ut något specifikt företag, men gärna något företag med många anställda. Det skulle gynna kommunen mest.

Händelser under året

- Den 1 september invigdes Kumla Fastigheters utbyggnad av Papa Padel. De ursprungliga fyra padelbanorna är numera sju.
Redan kort efter öppnandet av Papa Padel i augusti 2019 var intresset för padel betydligt större än vad de fyra banorna klarade av.
- Mikes Foodtruck hyr sedan i somras in sig i gamla matsalen i Kvarntorp. Lokalen används som tillredningskök.
- Moelven Modus, med 14 medarbetare, har flyttat sin försäljnings- och projekteringsavdelning från Örebro till Kumla, närmare bestämt Kumla-Frasses väg 2B där de hyr 460 kvadratmeter kontor av Kumla Fastigheter.

Utsikter för 2022

- Byrsta brandstation ska byggas ut med cirka 500 kvadratmeter. Utbyggnaden, som dockas ihop med den befintliga byggnaden, ska fungera som rökskyddsverkstad och för rökskyddsutbildning för flera regioner. Samtidigt görs en översyn av den befintliga byggnaden, bland annat av värmesystemet.
- Under våren flyttar Pizzeria Aramis in i nya lokaler på Västra Drottninggatan 8. Lokalen - den gamla brandstationen - anpassas och kommer att rymma cirka 50 sittande gäster.

Medarbetare



Anne-Lie Carlos Jeansson
Vd



Katarina Dawidsson
Ekonom



Elenor Bränn
Ekonomiadministratör



Linus Andersson
Förvaltare, miljö, underhåll



Torbjörn Källmyr
Fastighetstekniker, drift/underhåll



Ulrika Jemt
Fastighetsförvaltare, avtal/projekt



Jimmy Olsson
Utvecklingsledare

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Kumla Fastigheter AB avger härmed redovisning avseende räkenskapsåret 2021. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Ägare och verksamhet

Kumla Fastigheter AB har varit verksamt under 57 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 ska Kumla Fastigheter AB förvalta och utveckla näringsfastigheter för näringslivet i Kumla som komplement när marknaden inte kan tillgodose behoven. Detta ska ske på affärsmässiga grunder och med ett samhällsnyttigt perspektiv.

Styrelse

LEDAMÖTER

Andreas Brorsson, ordförande (S)
Annica Sjökvist, 1:a vice ordförande (S)
Per Holm (KD)
Börje Magnusson (SD)
Carina Riberg (MP)
Katarina Hansson (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 4 maj 2021. Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Revisorer

ORDINARIE

Gert-Ove Levinsson, auktoriserad revisor
Jan-Olaf Daréus, lekmannarevisor

SUPPLEANTER

Hans Olsson, auktoriserad revisor
Björn Eriksson, lekmannarevisor

Organisation och ledning

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

Årets verksamhet

ALLMÄNT

När år 2021 summeras så finns det mycket att reflektera över. Från det lilla, hur oerhört mycket vi saknat mänskliga kontakter och närhet, även om vi är tack-samma över att vi för en kort period hade lättade restriktioner. Till det stora, hur skört samhällsbygget är när det otänkbara händer och hur starka vi trots allt är, när vi går samman och drar åt samma håll och tar ansvar.

Vi har nu levt i en pandemi i snart två år. Tidigt gjordes en riskanalys och löpande har vi vidtagit åtgärder för att möta nya restriktioner. Där det har krävts, har vissa av våra hyresgäster anpassat sig till ett ändrat kundbeteende och en annan efterfrågan. Andra hyresgäster har skruvat på sin organisation. Allt som vi 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 hemarbetande personer under dagtid och mycket annat som ett bevis på vår uppfinningsrikedom. Det gör oss förhoppningsfulla inför framtiden och det är med gott mod och optimism som vi tar oss an de utmaningar som väntar under 2022. Vi har så många spännande projekt såsom utbyggnaden av Byrsta brandstation med 500 kvadratmeter för rökskyddsutbildning samt att Kajan 5 (Multekhuset) har funnit sin plats i Kumla stads utveckling. Kvarteret Kajan, med plats för cirka 300 nya bostäder, blir en viktig pusselbit i direkt anslutning till området Idrotts-parken. Tillsammans skapas det där ungefär 600 nya bostäder i centrala Kumla! Nu är det fortfarande visioner men målbilden är tydlig.



Kajan 5

UTHYRNINGSVERKSAMHET

Under första halvan av året var lokalhyresmarknaden fortsatt präglad av oro och osäkerhet men under sommaren och hösten har det varit full fart på både förfrågningar och uthyrningar. Fjärde vågens effekter av pandemin är ännu så ny så att det inte visat någon påverkan på lokalhyresmarknaden. Det kommer troligen att märkas först under 2022.

Det har varit många förfrågningar under hösten men det av pandemin sprungna materialpriset gör många tveksamma till byggnationer och anpassningar, hoppet står till att priserna backar under 2022. Vaccinationerna och samhällets öppnande under sommaren och hösten har medfört en fin framtidstro hos intressenterna, det finns ett liv efter pandemin.

Några nya hyresgäster har flyttat in under året. Bland andra Moelven som flyttade från Örebro till Oxen 10, Regionens Rehabcentrum har flyttat in i Fabrikören 4 och Signmedia har flyttat in i Västra Parken 17.

En av våra hyresgäster, Ruma Logistik, gick i konkurs under våren och tomställde därmed Jupiter 1. Detta medförde självklart ett intäktsbortfall men fastigheten avyttrades senare under hösten.

Bland avslutade hyresförhållanden finns Viby Sol. De kunde inte nyttja sin lokal i Västra Parken 17 under pandemin och valde därför att flytta ut. Lokalen inrymmer nu Signmedia.

Vi har under året fått uppsägningar med avflytt framgent bland andra Nordic International i Radion 2, Närkebygg i Blåmesen 1 och Iron Montain i Kvarntorp 6:3.

Årets uthyrningsverksamhet summerar till:

- 12 nya hyresförhållanden.
- 6 omförhandlade hyresförhållanden.
- 12 avslutade hyresförhållanden.

Nettoeffekten av årets nya, avslutade, och omförhandlade hyresförhållanden är en intäktsminskning om ca 681 tkr på årsbasis, oaktat indexjusteringar. Utöver ovanstående sammanställning har pandemi-relaterade hyresrabatter om ca 0,6 mkr förhandlats och effektuerats, varav ca 0,3 mkr balanserades upp av riktade statsstöd.

Uthyrningsgraden om ca 80 % är oförändrad sedan föregående år.

Genomsnittlig intäktsviktad avtalsduration (WAULT) uppgick till 5,11 år med sammanlagda kontraktsvärden om 476 mkr (nominellt och baserat på 2021 års hyresnivåer).

NY-, TILL OCH OMBYGGNADER

Projekt- och investeringsverksamheten, vilken är tätt knuten till uthyrningsverksamheten summerar för året till ett avslutat tillbyggnadsprojekt samt ett antal genomförda och pågående underhålls- och lokalanpassningsprojekt. Padelhallens popularitet består och under året utökades den med tre nya banor efter utförd tillbyggnad.

Projektet att ställa om Kv. Kajan från industriområde till bostadsområde fortgår och under året har ett visionsprogram tillika ansökan om planbesked utarbetats.

Positivt planbesked erhöles under december och nästa steg är att tillsammans med Kumla kommun ta fram en ny detaljplan för kvarteret.

DRIFT- OCH UNDERHÅLL

Vi har under 2021 fortsatt att byta ut gammal och sliten belysning till LED-belysning. Bland annat har Fabrikören 4 (Gamla Postens lokaler) fått ny belysning. Vi har utöver detta miljöinriktade underhåll även:

- Bytt ventilationsaggregat i Södra Via 2:18 (A-huset)
- Byggt till kontorsrum i ett tidigare kontorslandskap på Byrsta 3:20
- Asfalterat om utanför fastigheten Kvarntorp 6:6
- Byggt en ny utrymningsväg från trapphus i Transistorn 1 (Borgen)
- Bytt ut samtliga termostatventiler i Transistorn 1 (Borgen)
- Bytt ut fasad på Mars 3.

Ett urval av årets slutförda och påbörjade projekt	Fastighet	Status	Nedlagt mkr (totalt)
Tillbyggnad av padelhall	Kumla 12:91	Slutfört	8,9
Lokalanpassning restaurang	Västra Parken 17	Pågår	1,5
Tillbyggnad av räddningsstation	Byrsta 3:20	Startklart	1,8
Tillbyggnad av lager	Södra Via 2:18 m fl	Projekteras	0,2



Tillbyggnad av padelhall

MILJÖ

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

Våra tre mest betydande är i dagsläget:

- *Energi* - energianvändning i lokaler
- *Resursförbrukning* - inköp för drift/underhåll och nybyggnad/ombyggnad/tillbyggnad
- *Positiv påverkan* - föregå med gott exempel

Under 2021 kunde vi bocka av miljöaspekten Transporter och resor. Vi äger sedan 2020 endast biogasbilar vilket gör att vi uppfyllde vårt mål med att halvera våra CO₂-utsläpp. Vi sänkte vårt CO₂-utsläpp med 83,3%.

Framåt så planerar vi för att installera solceller på lämplig fastighet och tillsammans med Kumla Bostäder kommer vi på olika sätt att försöka påverka våra hyresgäster positivt med olika aktiviteter.

KUNDUNDERSÖKNING

I kundundersökningen 2021 fick vi 100 procent på frågan om hyresgästen trivs hos Kumla Fastigheter vilket är mycket glädjande. Även fick de frågor som berörde bemötande 100% nöjdhet från våra hyresgäster. Dock har vi utmaningar att ta itu med för att bli en ännu bättre hyresvärd såsom tex att informera våra hyresgäster om vilka åtgärder som sker i våra fastigheter och vår omvärld. Utifrån enkätsvaren har vi kreerat åtgärdsplaner som vi under året har åtgärdat eller kommer att åtgärda.

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 2021 har bolaget avyttrat två fastigheter, del- avyttrat en fastighet och gjort ett fastighetsbyte. Jupiter 1 såldes till Marsvägen 8 i Kumla AB, Svanen 14 såldes till KMI Fastigheter AB, del av Axeln 8 såldes till AC Fastighetsförvaltning AB och ett fastighetsbyte ägde rum mellan Kumla Fastigheters Företagaren 3 och KMI Fastigheters Kajan 25 där ingen köpeskilling utgick.

Årets investeringsvolym uppgår till ca 13,4 (7,1) mkr. Investeringarna är fördelade på följande objekt:

Objekt	Investering
Kumla 12:91	8,9 mkr
Byrsta 3:20	1,8 mkr
Västra parken 17	1,5 mkr
Kajan 5	0,5 mkr
Smedstorpet 4	0,4 mkr
Södra Via 2:18	0,2 mkr
Diverse	0,1 mkr
Summa	13,4 mkr

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 72 (91) 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 245 mkr och upptagit nya lån om 160 mkr, dessa transaktioner innebär att bolaget minskat sin nettobelåning med 85 mkr till totalt 465 mkr. Bolaget har vid årets slut 6 (8) derivatkontrakt i form av s k ränteswapar till ett totalt värde om 410 (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.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeteckning	Yta	Huvudsaklig hyresgäst 2021-12-31
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, BG Kunskap
Borgmästaren 10	2 632	Kumla kommun
Byrsta 3:20	2 774	Nerikes Brandkår, Region Örebro län
Fabrikören 4	3 895	Colosseum Smile, Kumla kommun, Länsgården Fastigheter
Grossisten 2	1 585	Anica Djursjukhuset Hund & Katt
Gråsparven 2	3 128	Kumla Bilvårdscenter, Svenska Unifelt, Alfapac, Intrx
Göken 1	5 010	Intrx
Hällabrottet 1:97	2 320	Ellege emballage
Hällabrottet 1:105	2 310	Ellege emballage (obs bta)
Hällabrottet 1:101	455	Kumla kommun (bostäder)
Kajan 25	1 615	BST Gym, Yabie, Pignus, Studieförbundet
Kajan 5	19 267	DF Event i Kumla, Jonelis, Zymbios Logistics
Kullagret 2	2 043	Forma Gym, Eklunds Bilvård, Kriminalvården
Kumla 11:14		Park
Kumla 12:91	2 604	Papa Padel
Kumla Bandel 3:3	531	Svenska reseterminaler, Cabonline, LillAnnas, Agaton sax, (bostad)
Kumla Sjöpark		Park
Kumla 11:41 (växthuset)	2 077	Kumla kommun, Goda Rum
Kvarntorp 1:12	775	Kumla kommun
Kvarntorp 5:3	1 154	Kumla Golfklubb (obs bta)
Kvarntorp 6:2	645	Kumla kommun
Kvarntorp 6:3	3 191	Kumla kommun, Ironmountain, Millcon, Kumla industri- & billackering
Kvarntorp 6:4	10 182	Pontus & Partner, Millcon, JRP Papertrading, 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	Hyresledig
Kvarntorp 6:13	1 800	Svesten
Mars 3	2 818	MOAB
Mars 5	726	LillAnnas
Oxen 10	3 171	Copter, Kumla kommun, Moelven Modus
Oxen 17	5 333	ABF, Närkesten, Närkes traktorcenter
Radion 2	4 839	Nolér Revision, TC Connect, FNC, Besikta, Nori Handel
Remskivan 3	1 315	Kumla kommun
Skomakaren 5	4 548	Kumla kommun
Smedstorpet 4	825	Kumla kommun
Södra Via 2:18	16 942	Zymbios Logistics, Sveaskog Förvaltning
Transistorn 1	4 221	Kumla kommun
Transistorn 4		Parkering
Västra Parken 17	789	Granitor Electro, Inda support, SignMedia i Sverige
Ymer 3		Parkering
Åbytorp 3:8	363	Kumla kommun (bostäder)
Älgen 18	1 720	Kumla kommun
Ängen 1	1 396	Kumla kommun
Summa	145 407	

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Soliditet (%)	22,3	18,2	16,6	11,8	10,5
Avkastning på totalt kapital (%)	4,6	2,9	7,7	4,1	4,0
Avkastning på eget kapital (%)	11,7	6,3	30,1	0,3	12,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000 000	1 000 000	102 956 532	6 211 798	115 168 330
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			6 211 798	-6 211 798	0
Årets resultat				9 594 330	9 594 330
Belopp vid årets utgång	5 000 000	1 000 000	109 168 330	9 594 330	124 762 660

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
- balanserad vinst	109 168 330
- årets vinst	9 594 330
	118 762 660
disponeras så att i ny räkning överföres	118 762 660
	118 762 660

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



Gråsparven 2

Resultaträkning

	Not	2021	2020
	1		
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning	3, 4	91 373 528	91 936 662
Övriga rörelseintäkter	5	13 954 294	902 929
		105 327 822	92 839 591
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6, 7, 8, 9	-19 736 806	-18 566 523
Personalkostnader	10	-4 299 485	-3 916 774
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11, 12	-52 398 287	-47 850 211
Övriga rörelsekostnader	13	-5 677	-1 782 890
		-76 440 255	-72 116 398
Rörelseresultat		28 887 567	20 723 193
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	14	0	4 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15	22 931	28 544
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-12 323 617	-12 658 571
		-12 300 686	-12 626 027
Resultat efter finansiella poster		16 586 881	8 097 166
Bokslutsdispositioner	17	-4 500 000	0
Resultat före skatt		12 086 881	8 097 166
Skatt på årets resultat	18	-2 492 551	-1 885 368
Årets resultat		9 594 330	6 211 798

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	537 459 541	593 254 671
Inventarier, verktyg och installationer	12	4 281 069	4 497 376
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	4 524 257	387 076
		546 264 867	598 139 123
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40 000	40 000
Uppskjutna skattefordringar	21	15 593 068	14 962 268
		15 633 068	15 002 268
Summa anläggningstillgångar		561 897 935	613 141 391
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	22	340 486	596 794
Övriga kortfristiga fordringar		1 119 860	517 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		808 334	769 557
		2 268 680	1 884 112
Kassa och bank	23	71 753 734	90 761 492
Summa omsättningstillgångar		74 022 414	92 645 604
SUMMA TILLGÅNGAR		635 920 349	705 786 995

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24, 25		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		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		109 168 330	102 956 531
Årets resultat		9 594 330	6 211 798
		118 762 660	109 168 329
Summa eget kapital		124 762 660	115 168 329
Obeskattade reserver	26	21 500 000	17 000 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	465 000 000	550 000 000
Summa långfristiga skulder		465 000 000	550 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	28	4 243 060	1 753 091
Skatteskulder		3 534 552	4 652 746
Övriga kortfristiga skulder		609 711	875 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	16 270 366	16 337 794
Summa kortfristiga skulder		24 657 689	23 618 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		635 920 349	705 786 995

Kassaflödesanalys

	Not	2021	2020
	1		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		28 887 567	20 723 193
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet		52 398 287	47 850 211
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-13 310 787	1 231 159
Erhållen ränta		22 931	32 544
Erlagd ränta		-12 594 732	-12 658 571
Betald inkomstskatt		-4 241 544	-758 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		51 161 722	56 420 455
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		256 308	72 460
Förändring av kortfristiga fordringar		-640 875	-62 468
Förändring av leverantörsskulder		2 489 969	-2 029 846
Förändring av kortfristiga skulder		-61 637	-75 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten		53 205 487	54 324 887
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-13 298 155	-6 428 693
Sålda fastigheter		26 180 000	1 250 000
Investeringar i inventarier		-95 090	-678 223
Kassaflöde från investeringsverksamheten		12 786 755	-5 856 916
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		160 000 000	65 000 000
Amortering av skuld		-245 000 000	-101 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-85 000 000	-36 700 000
Årets kassaflöde		-19 007 758	11 767 971
Likvida medel vid årets början	23	90 761 492	78 993 521
Likvida medel vid årets slut		71 753 734	90 761 492

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört 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.

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, utanges eventuellt 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 avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader - stomme, golv, tak och väggar	50-90 år
Byggnader - tekniska installationer	25-30 år
Byggnader - ventilation	20-25 år
Byggnader - fönster, tak och ytskikt	20-25 år
Byggnader - 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.



Huvudkontor Kumla Fastigheter

Forts Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 förpliktelseerna 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 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 (%)

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

Avkastning på totalt kapital (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (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 företagens kompetens utgör värdering av fastighetsbestånd för olika aktörer inom fastighetsbranschen. För Kumla Fastigheters vidkommande och för år 2021 bedöms utifrån dessa parametrar att nedskrivning av fastighetsbeståndet behöver göras med totalt 14 891 905 kronor och detta avser fastigheterna Kajan 25, Kajan 5 och Oxen 17.

Not 3

Leasing, leasinggivaren

Såsom leasegivare:

Framtida hyresintäkter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara hyresavtal

	2021	2020
Förfaller till betalning inom ett år	94 335 561	91 868 784
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	289 915 382	296 111 013
Förfaller till betalning senare än fem år	46 397 270	50 594 144
	430 648 213	438 573 941

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 15 år.

Not 4

Transaktioner med närstående

Nedan anges andelen av årets uthyrning avseende koncernföretag.

	2021	2020
Kumla kommun, %	32	31
Övriga koncernföretag, %	6	6

Not 5

Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Resultat vid avyttringar och utrangering av fastigheter	13 377 728	631 235
Övriga intäkter	576 566	271 694
	13 954 294	902 929

Not 6

Ersättning till revisorerna

	2021	2020
Revisionsuppdraget	-99 400	-102 400
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-5 200	-39 200
Skatterådgivning	-12 600	-15 400
	-117 200	-157 000

Not 7 Leasing, leasetagaren

Såsom leasetagare:
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal (nominellt)

	2021	2020
Förfaller till betalning inom 1 år	-389 628	-377 880
Förfaller till betalning inom 2-5 år	-1 532 752	-1 382 107
	-1 922 380	-1 759 987

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen 2021 i huvudsak av hyrd lokal samt arrende.

Not 8 Externa kostnader

	2021	2020
Material	-940 261	-929 961
Tjänster	-8 183 364	-7 781 871
Taxebundna kostnader	-6 642 341	-5 971 426
Fastighetsskatt	-2 191 065	-2 191 555
Övriga externa kostnader	-1 779 775	-1 691 710
	-19 736 806	-18 566 523
Fördelat på underhåll och drift:		
Reparations- och underhållskostnader	-4 586 866	-4 504 086
Övriga driftskostnader	-15 149 940	-14 062 437
	-19 736 806	-18 566 523

Not 9 Arvoden och övriga ersättningar

	2021	2020
Styrelse	-688 263	-653 034
Verkställande direktör	-1 110 000	-1 057 200
Förtroendevalda revisorer	-24 802	-22 984
	-1 823 065	-1 733 218

Not 10 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	3
Män	2	3
	5	6
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	-2 859 401	-2 718 342
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-975 317	-806 997
Pensionskostnader	-304 448	-312 725
Totalt	-4 139 166	-3 838 064

Bolaget har totalt fem 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 9.



Kullagret 2

Not 11 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	1 151 375 555	1 148 042 410
Inköp	8 949 510	6 041 617
Försäljningar/utrangeringar	-25 350 297	-5 980 728
Omklassificeringar	107 659	3 272 256
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 135 082 427	1 151 375 555
Ingående avskrivningar	-478 998 823	-444 459 822
Försäljningar/utrangeringar	12 548 025	3 590 517
Årets avskrivningar	-37 158 122	-38 129 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	-503 608 920	-478 998 823
Ingående nedskrivningar	-79 122 061	-69 891 981
Årets nedskrivningar	-14 891 905	-9 230 080
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-94 013 966	-79 122 061
Utgående redovisat värde	537 459 541	593 254 671

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 537 (593) miljoner kronor. Med hänsyn till gällande redovisningskrav görs årligen en bedömning av fastigheternas marknadsvärde. Vid årets utgång bedöms fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgå till 928 (926) miljoner kronor. Det föreligger sammantaget enligt bolagets årliga värdering ett övervärde i bolagets fastighetsbestånd om ca 391 (333) miljoner kronor.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	33 362 095	32 753 882
Inköp	95 090	678 213
Försäljningar/utrangeringar	-653 371	-70 000
Omklassificeringar	42 540	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 846 354	33 362 095
Ingående avskrivningar	-28 864 719	-28 432 662
Försäljningar/utrangeringar	647 694	70 000
Årets avskrivningar	-348 260	-502 057
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 565 285	-28 864 719
Utgående redovisat värde	4 281 069	4 497 376

Varav konst uppgår till 3 632 963 (3 632 963)

Not 13 Övriga rörelsekostnader

	2021	2020
Resultat avyttring och utrangering av inventarier	-5 677	0
Resultat avyttring och utrangering av fastigheter	0	-1 782 890
	-5 677	-1 782 890

Not 14 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2021	2020
Erhållna utdelningar	0	4 000
	0	4 000

Not 15 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	22 931	28 544
	22 931	28 544

Not 16 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader fastighetslån, övriga krediter m m	-10 398 617	-10 605 121
Borgensavgifter, Kumla kommun	-1 925 000	-2 053 450
	-12 323 617	-12 658 571

Not 17 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Avsättning till periodiseringsfonder	-4 500 000	-4 500 000
Återföring av periodiseringsfonder	0	4 500 000
	-4 500 000	0

Not 18 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-3 123 151	-3 739 331
Uppskjuten skatt	630 800	1 853 963
Skatt på grund av ändrad taxering	-200	0
Skatt på årets resultat	-2 492 551	-1 885 368

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt		12 086 881		8 097 166
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	20,60	-2 489 897	21,40	-1 732 794
Ej avdragsgilla kostnader		-8 500		-30 226
Ej skattepliktiga intäkter		23 555		
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-17 510		-18 190
Skatteeffekt upplösning av P-fond till 103%				-28 890
Skatteeffekt av ändrade skattesatser		0		-75 268
Skatteeffekt pga ändrad taxering		-199		
Redovisad skattekostnad		-2 492 551		-1 885 368

Not 19 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	387 076	3 351 750
Årets nedlagda kostnader	4 348 645	387 076
Omklassificeringar	-150 199	-3 272 256
Årets omkostnadsförda underhåll och reparationer	-61 265	-79 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 524 257	387 076
Utgående redovisat värde	4 524 257	387 076

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående redovisat värde	40 000	40 000

Avser fyra 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):

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader	15 053 040	14 822 498
Markanläggningar	82 181	139 770
Förlust vid avyttring av fastighet	457 847	
	15 593 068	14 962 268

Not 22 Kundfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar, Kumla kommun	21 239	111 082
Kundfordringar, koncernföretag	236 240	394 494
Kundfordringar övriga	83 007	91 218
	340 486	596 794

Not 23 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Plusgiro	99 472	106 388
Underkonto, fordran Kumla kommun	71 647 869	90 605 290
Bankkonto	6 393	49 814
	71 753 734	90 761 492
Beviljad outnyttjad kreditlimit	30 000 000	30 000 000

Not 24 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 50 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

Not 25 Förslag till disposition av resultatet

	2021-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	109 168 330
årets vinst	9 594 330
	118 762 660
disponeras så att i ny räkning överföres	118 762 660
	118 762 660

Not 26 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Per. fond tax 2017	6 000 000	6 000 000
Per. fond tax 2018	3 000 000	3 000 000
Per. fond tax 2020	3 500 000	3 500 000
Per. fond tax 2021	4 500 000	4 500 000
Per. fond tax 2022	4 500 000	0
	21 500 000	17 000 000

Not 27 Övriga skulder till kreditinstitut

I bolagets skulder till kreditinstitut ingår 205 (341,7) mkr som förfaller till betalning inom tolv månader men som klassificeras som långfristiga skulder eftersom avsikten och överenskomelse 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 förfalldagar enligt följande:

Per 2021-12-31	Mindre än 1 år	1-5 år	Mer än 5 år	Totalt
Total upplåning	130	115	220	465
	130	115	220	465

Per 2020-12-31	Mindre än 1 år	1-5 år	Mer än 5 år	Totalt
Total upplåning	140	190	220	550
	140	190	220	550

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala låneskulden uppgår till 3,77 (4,1) år och den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lånen uppgår till 1,93 (1,94) %.

Utestående ränteswapavtal uppgår till nominellt 410 (550) mkr. Verkliga värden på dessa derivatinstrument uppgick på balansdagen till -10 (-26) mkr.

Not 28 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder, Kumla kommun	247 582	187 092
Leverantörsskulder, koncernföretag	744 563	50 146
Leverantörsskulder, övriga	3 250 915	1 515 853
Summa	4 243 060	1 753 091

Not 29

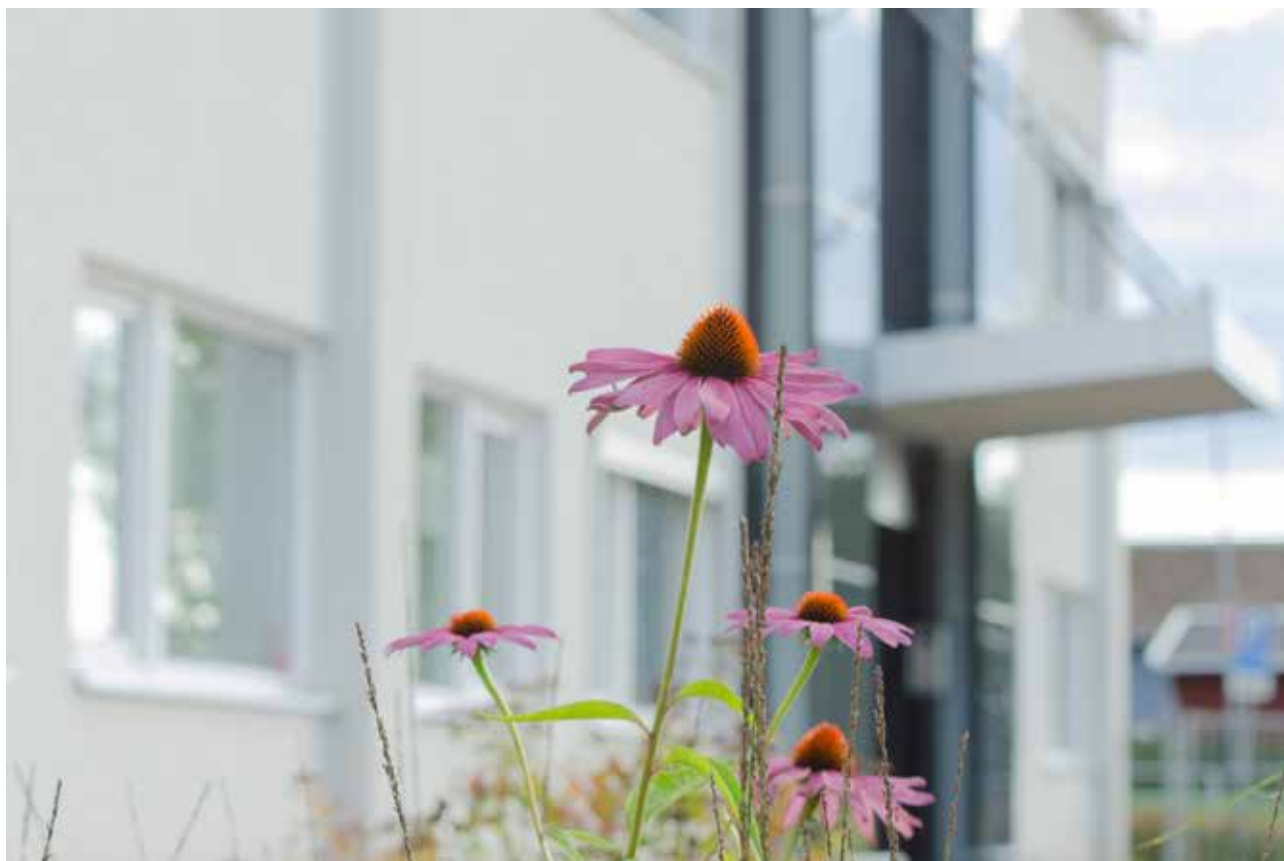
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader kreditinstitut	2 584 531	2 855 646
Övriga upplupna kostnader och förutbet intäkter	9 285 835	8 682 148
Förutbetalda lokalhyror, Kumla kommun	4 400 000	4 800 000
	16 270 366	16 337 794

Not 30

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m m

	2021-12-31	2020-12-31
Resultat vid avyttring och utrangering av fastigheter	13 377 728	-1 151 665
Resultat vid försäljning av inventarier	-5 676	
Under året kostnadsförda reparationer och underhåll	-61 265	-79 494
	13 310 787	-1 231 159




Radion 2

Signaturer

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas
årsstämman 2022-05-03 för fastställelse.

Kumla Fastigheter AB
Org.nr 556095-9693

Kumla den 8 mars 2022



Andreas Brorsson
Ordförande



Katarina Hansson



Per Holm



Annica Sjöqvist



Börje Magnusson



Carina Riberg



Frank Tholfsson



Veronika Ullgren



Thomas Vuolo



Anne-Lie Carlos Jeansson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 mars 2022



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 2021.

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 2021 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

fattningar

styrelsens och verkställande direktörens uttalanden till dispositioner beträffande

revisionsberättelsen och beviljar godkännandet för året.

denna beskrivs närmare i avsnittet Grund för uttalanden enligt god revisorssed i Sverige och

grundläggande som grund för mina uttalanden.

bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till förslaget försvarligt med hänsyn till de krav som gäller för bolagets egna kapital,

omständigheter. Detta innefattar bland annat bolagets organisation är utformad så att den inte i övrigt kontrolleras på ett sätt som inte är förenligt med styrelsens riktlinjer och att bokföring ska fullgöras i ett tillräckligt omfattande sätt.

ansvarfrihet, är att inhämta uttalanden från styrelseledamoten eller verkställande direktören

för att förhindra ersättningskyldighet

bolaget eller bolagsordningen. Om bolaget skulle bli förlust, och därmed mitt uttalande inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Örebro den 10 mars 2022


Gert-Ove Levinsson
Auktoriserad revisor

2 av 2

Granskningsrapport

Granskningsrapport

Lekmannarevisorn i

Kumla Fastigheter AB,
Kumla kommun

2022-03-10

Till

Årsstämman i Kumla Fastigheter AB
organisationsnummer 556095-9693

Fullmäktige i Kumla kommun
organisationsnummer 212000-1975

Granskningsrapport för år 2021

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 2022-03-10



Ola Darius
Lekmannarevisor

Våra fastigheter



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



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



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



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: Colosseum, Smile, Kumla
kommun, Länsgården fastigheter



Fastighet: Grossisten 2
Gatuadress: Företagsgatan 7
Bruksarea: 1 585 kvm
Hyresgäst: Anicura Djursjukhuset
Hund och Katt



Fastighet: Gråsparven 2
Gatuadress: Järsjögatan 10
Bruksarea: 3 128 kvm
Hyresgäst: Kumla Bilvårdscenter,
Alfapac, Sv Unifelt, Intrix



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



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



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



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



Fastighet: Kajan 5
Gatuadress: V Drottninggatan 33-43
Bruksarea: 19 267 kvm
Hyresgäst: DF Event i Kumla
(Dancemania), Jonelis



Fastighet: Kajan 25
Gatuadress: V Drottninggatan
Bruksarea: 1 615 kvm
Hyresgäst: BST Gym, Yabie, Pignus,
Studieförbundet



Fastighet: Kullagret 2
Gatuadress: Viagatan 9
Bruksarea: 2 043 kvm
Hyresgäst: Eklunds bilvård, Forma
Gym & Cardio, Kriminalvården



Fastighet: Kumla Bandel 3:3
Gatuadress: Stationsgatan
Bruksarea: 531 kvm
Hyresgäst: Sv Reseterminaler,
Cabonline, 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: 2 604 kvm
Hyresgäst: Papa Padel



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



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



Fastighet: Kvarnatorp 6:2
Gatuadress: Berghugnsvägen
Bruksarea: 645 kvm
Hyresgäst: Kumla kommun



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



Fastighet: Oxen 10
Gatuadress: Kumla-Frasses väg 2 A-B
Bruksarea: 3 171 kvm
Hyresgäst: Copter, Kumla kommun,
Moelven Modus



Fastighet: Oxen 17
Gatuadress: V Drottninggatan 38
Bruksarea: 5 333 kvm
Hyresgäst: ABF, Närkesten,
Närkes traktorcenter



Fastighet: Radion 2
Gatuadress: Mastgatan 2
Bruksarea: 4 839 kvm
Hyresgäst: Nolér Revision,
TC Connect, FNC, Besikta,
Nori Handel



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



Fastighet: Skomakaren 5
Gatuadress: S Kungsvägen 1
Bruksarea: 4 548 kvm
Hyresgäst: Kumla kommun



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



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



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: Ången 1
Gatuadress: Korstagatan 5
Bruksarea: 1 396 kvm
Hyresgäst: Kumla kommun



Fastighet: Västra Parken 17
Gatuadress: V Drottninggatan 8
Bruksarea: 789 kvm
Hyresgäst: Granitor Electro,
Inda support, SignMedia i Sverige



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



miljödiplom

SVENSK MILJÖBAS

Kumla Fastigheter AB

Kumla Fastigheter AB med organisationsnummer (16556095-9693) har infört ett miljöledningssystem i enlighet med kraven i Svensk Miljöbas. Detta innebär att verksamheten har:

- En aktuell miljöutredning där de betydande miljöaspekterna kartlagts
- En miljöpolicy, mål och handlingsplan
- Genomfört konkreta miljöförbättringar
- Utbildat samtliga medarbetare i grundläggande miljökunskap
- Förankrat och redovisat miljöarbetet
- En dokumenterad rutin för avvikelshantering
- Godkänts vid en revision av såväl dokumenterat som praktiskt miljöarbete.

Miljödiplomet är giltigt till och med

29 april 2022

Örebro den 29 april 2021

Markus Behr, enhetschef

Utfärdare: Örebro Kommun, Miljökontoret, 212000-1967



ÖREBRO

Revisionen utförd av: Therese Elverstedt

Certifikat nr: 201901819

Senaste tredjepartsrevision: Therese Elverstedt, Loxia Miljö AB, 31 mars 2021



Kumla Fastigheter AB
Postadress Box 7, 692 21 Kumla
Besöksadress Spannmålgatan 4, Kumla