



Hållbarhet i alla led sparar  
både pengar och miljö

# ÅRSREDOVISNING 2023

**KUMLA**   
FASTIGHETER 

# Vi förbereder oss för att vara redo när världen är stabilare

**E**n blick i backspegeln är nödvändig för att kunna navigera framåt. Vid det här årsskiftet konstaterar jag att jag blickar tillbaka på ytterligare ett så kallat "mellanår". Jag vet också redan nu att 2024 blir ett år utan större projekt eller alltför visionära insatser. Men – att bida sin tid och förbereda sig är att göra sig redo för när det vänder.

2023 innehöll ovanligt få stora projekt. Samhället har i viss mån avstannat på grund av det tuffa ekonomiska läget, kriget i Ukraina och de kriser som följt i spåren av krig, skenande priser och rusande inflation. Vi har intagit en försiktig inställning, och har jobbat hårt för att förstå åt vilket håll det svänger och vad framtiden har att ge. Men när omvärlden förändras och vi ställs inför nya utmaningar och andra förutsättningar har vi också behövt tänka i helt nya banor. Det har faktiskt gjort att vi hittat många nya vägar framåt, som kanske inte skulle kommit till oss annars. Det är positivt! Och det kommer vi ha nytta av även i framtiden och när konjunkturen har vänt.

**2023 HAR OCKSÅ INNEBURIT** många tuffa beslut och en hel del kompromisser. Men något som vi på Kumla Fastigheter inte kompromissat med är kontakten med hyresgästerna och näringsidkarna här i stan. Jag tror på det personliga mötet, och vi lägger mycket tid på att träffa alla som driver sina verksamheter i våra lokaler. I somras arrangerade vi till exempel en lunch utanför vår fastighet Fabrikören 4 på Magasinsgatan. Uppslutningen var så god och det var fantastiskt att se hur alla – oavsett vilken verksamhet man själv jobbar i – intresserade sig för övriga, passade på att prata med alla oss på Kumla Fastigheter och hur man öppet och ärligt delade med sig av sina egna erfarenheter och vardag. Lunchen utanför Fabrikören är ett exempel på hur lite som egentligen krävs för att skapa lite extra energi, väcka intresset och lära känna varandra. Vi kommer garanterat att göra om det.

Trots att det varit tufft på många sätt både för oss som bolag och med största säkerhet även för verksamheterna i Kumla finns det ändå flera ljuspunkter värda att lyfta. Som ni kommer kunna läsa om i årsredovisningen går det väldigt bra för många av er. Vi har kunnat bygga ut och anpassa flera lokaler efter önskemål och behov. Och det är uppenbart att företagarna precis som vi har fått tänka kreativt för att hitta ett sätt att överleva, eller för den delen dra nytta av, konjunkturen. Några av de företag vi lyfter här arbetar på ett konkret sätt för ökad social hållbarhet och en bättre miljö. Det är otroligt att ta del av de olika initiativen som görs. Det krävs stort engagemang och envetet arbete, men det ger också effekt. För att nämna några exempel har Copter ett djupgående engagemang i att hitta lösningar som blir bra för kunden och därmed även för miljön och de anställda. Social hållbarhet främjas hos flera, men allra tydligast är ändå Fritidsbankens verksamhet som alltså i princip går ut på att driva en sportbutik där du lånar det du behöver. Zymbios växer och har hittat ett sätt att rekrytera internt som skapar en bra kontinuitet för både anställda och verksamheten.

**NÄR JAG BLICKAR FRAMÅT** känner jag tilltro till det som Kumla har att erbjuda i form av företagarklimat och möjligheter. Jag inser samtidigt att 2024 inte blir det år då det vänder helt och hållet. Men jag törs ändå hoppas och tro att vi kommer att få se tecken på en stabilare ekonomi och en omvärld i bättre balans. 2024 blir en tid för förberedelser. För när 2025 kommer ska vi vara redo att agera.

**"När omvärlden förändras och vi ställs inför nya utmaningar och andra förutsättningar har vi behövt tänka i helt nya banor."**



**ANNE-LIE CARLOS JEANSSON**  
VD



17



**SOCIAL HÅLLBARHET**

- 4 Gratis hyra får fler att röra på sig
- 6 Jobbar brett med social hållbarhet

**HÅLLBAR MILJÖ**

- 8 Modiga Lill-Anna satsade allt i Kumla
- 11 Ett utmanande år för bageriet

**EKONOMISK HÅLLBARHET**

- 12 Uppåt i lågkonjunktur och rustat för framtiden
- 14 Det ska vara hållbart för alla
- 16 På Anicura finns plats för alla djur

**NOTISER**

- 17 Uppfräschade utrymmen
- 17 Fokus på fastigheternas underhåll
- 18 Kumla Fastigheter främjar näringslivet
- 18 Nytt ekonomisystem ska underlätta för alla

**MEDARBETARE**

- 19 Kumla Fastigheters medarbetare

**ÅRSREDOVISNING**

- 20 Förvaltningsberättelse
- 36 Revisionsberättelse\*
- 38 Granskningsrapport
- 39 Våra fastigheter



12



8



16



14

\*Revisionsberättelsen avser den lagstadgade årsredovisningen på sidorna 20–35 i detta dokument och är en kopia av den revisionsberättelse som avlämnades den 27 februari 2024. 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).”

# SOCIAL HÅLLBARHET

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.





# Gratis hyra får fler att röra på sig

*Skridskor och klubba, eller enhjuling och jongleringsbollar?  
Det och mycket mer finns att låna på Fritidsbanken. "Vi är  
som en sportbutik fast INGET KOSTAR PENGAR", säger  
Anton Drake, fritidskonsulent.*



Anton Drake.

**F**ritidsbanken ligger i gamla skofabriken i Kumla och startade som ett initiativ av Almi. Sedan i somras är det kultur- och fritidsförvaltningen på kommunen som håller i driften. Både Anton Drake, fritidskonsulent, och Tim Greneby, fritidschef, är engagerade.



”Det mesta finns faktiskt här, allt från skridskor, skidor och fotbollsgrejer till inlines, jongleringsbollar och enhjulningar.

– Det hela går ut på att vi får saker skänkta till oss som vi sedan lånar ut till vem som helst som är intresserad och kommer hit, berättar Tim Greneby.

– Fritidsbanken är som en butik fast inget här kostar pengar, fortsätter Anton Drake som är fritidskonsulent.

– Det mesta finns faktiskt här, allt från skridskor, skidor och fotbollsgrejer till inlines, jongleringsbollar och enhjulningar. Vi har också en hel del friluftsutrustning och är noggranna med att underhålla all utrustning så den är i gott skick, fortsätter han.

**TANKEN MED FRITIDSBANKEN**

är att främja hälsan och göra det möjligt för fler att utöva sport och annan fysisk aktivitet.

– Nu när det är tuffa tider ekonomiskt blir vår verksamhet ännu viktigare. Vi fyller en väldigt viktig funktion och märker att vi driver en uppskattad verksamhet, säger Tim Greneby.

Fritidsbanken främjar även cirkularitet och ett gott miljötänk då utrustning kan räddas till användning istället för att kastas bort.

**HUR GÅR DET TILL?** Jo, mycket utrustning skänks av privatpersoner. Men en del kommer även in via föreningar i Kumla och från företag som anser att verksamheten är viktig.

– Prylar kan lämnas till oss i boden vid återvinningsstationen i Kvarntorp. Det är ett stadigt flöde in, berättar Anton Drake, som också säger att de går igenom och kontrollerar sortimentet veckovis, adderar

och underhåller sakerna så att allt ska vara helt och rent och välfungerande.

Den som är intresserad av att låna något kan bara kika in på Fritidsbanken.

– Man kan ha något lånat i 14 dagar, därefter måste man lämna tillbaka det i samma goda skick man tog det i. Det fungerar i princip alltid väldigt bra, säger Tim Greneby.

Lite trångt har det hunnit bli efter de fem år som gått, och ibland längtar både Anton Drake och Tim Greneby efter större lokaler.

– Det är inget som ligger i planen nu, men det vore en dröm, säger Anton Drake.

Utöver den fasta lokalen i gamla skofabriken ägnar sig duon åt uppsökande verksamhet, exempelvis genom att åka ut i skolorna och berätta att de finns och uppmuntra till besök.

– Ute på Malmen har vi en bod på skolan där eleverna kan använda låneprylar.

På somrarna jobbar man ännu mer mobilt, och har placerat sig ute vid Kumla Sjöpark.

– Det är ett jättebra sätt för oss att träffa fler, och skapa nya kontakter. ■

MER ÄN  
**2500**  
ARTIKLAR finns det att låna hos Fritidsbanken, allt från cyklar till köpphästar, slalomutrustning, skridskor m.m.

Tim Greneby.

”Nu när det är tuffa tider ekonomiskt blir vår verksamhet ännu viktigare.”



## Jobbar brett med social hållbarhet

Magnus Wistrand är förvaltningschef för Kultur- och fritidsförvaltningen i Kumla. Han poängterar att det mesta som görs inom förvaltningen främjar antingen social hållbarhet eller en hållbar miljö – och inte sällan både och.

Utöver Fritidsbanken arbetar exempelvis Ung fritid och fritidsgårdsverksamheten aktivt med social hållbarhet.



– Den växer stadigt år för år. Under 2023 räknade vi till över 10 000 besök.

Han berättar att det numera inte endast finns fysiska mötesplatser utan att verksamheten har utvecklats digitalt också.

– Fritidsgårdsverksamheten är öppen och frivillig så det gäller för oss att kunna locka så många som möjligt, och då be-

höver vi finnas där ungdomarna finns, till exempel genom gamingmöten.

I Kumla kommun är även föreningslivet viktigt för social hållbarhet. En del i att främja det är satsningen på den nya idrottshallen i Kumla: Sörby sportcenter.

– Den ger bättre idrottsmöjligheter tack vare att det kommer finnas fler träningsstider och riktigt bra lokaler, säger Magnus Wistrand. ■



Tvåveckorslån. Man kan ha något lånat i 14 dagar, därefter måste man lämna tillbaka det i samma goda skick man tog det i. Det fungerar i princip alltid väldigt bra, säger Tim Greneby.



# HÅLLBAR MILJÖ

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.



Målmedveten. När Lill-Anna ville starta bageri fick hon inte banken med sig utan satsade allt själv.





# Modiga Lill-Anna satsade allt i Kumla

*Lill-Anna är egentligen ekonom och föreställde sig ett yrkesliv på bank. Men efter att ha jobbat på bageri fick hon mersmak på bröd och ville starta eget. Något lån fick hon inte utan SATSADE ALLT SJÄLV. Idag är hennes verksamhet en viktig del av näringslivet i Kumla.*



Fika. Lill-Annas leveransbageri rymmer även en del där man kan sitta ner och fika.

**N**är vi ses på Lill-Annas leveransbageri i Kumla en förmiddag mitt i veckan är bagarna på väg att gå hem efter en natts arbete. Det doftar nybakat, och kaffet brygger i caféet.

– Vi börjar klockan två på natten, sex dagar i veckan. Jag bakar själv också och har samma arbetstider som övriga i teamet, berättar Lill-Anna Nilsson som alltså startade sin verksamhet redan 1992.

Hon är född i Stockholm och bor i Örebro, men i Kumla såg hon möjligheterna att starta ett eget leveransbageri.

– Jag är egentligen ekonom och föreställde mig nog att jobba på bank. Men så fick jag möjligheten att driva ett bageri på uppdrag och fick mersmak. Jag gillar hantverket som jag lärde mig då, av yrkeskunniga och fackutbildade bagare. Jag tycker också mycket om miljön och mentaliteten, trots att arbetstiderna är tuffa och en riktig utmaning.

Men bankerna sa tvärnej till lån, trots att

Lill-Anna inte bad om mycket. Och trots att hon hade vänt sitt första bageri från röda siffror till svarta.

– Jag fick satsa allt själv. Under en period hade jag tre jobb: Jag var bagare på nätterna, inredare på dagtid och tog extrapass på en bensinmack på helgerna, berättar hon.

Och hon lyckades, delvis tack vare att Conventum i Örebro just då sökte ett leveransbageri till sin relativt stora verksamhet och Lill-Anna fick en stor kund att leverera till. Under årens lopp har Lill-Anna utvecklats och expanderat verksamheten. År 2000 krävdes en större lokal än den hon startade i på Västra Drottninggatan i Kumla. Tack vare Kumla Fastigheter som byggde lokalen och anpassade den helt efter hennes behov och önskemål kunde hon fortsätta utvecklingen av Lill-Annas leveransbageri på Marsvägen 7 istället.

**TROTS KRISERNA** som avlöser varandra i världen har bageriet äntligen vind i seglet. Men visst är det en helt annan utmaning att driva verksamheten idag jämfört med för några år sedan.



Utmanande. 2023 var sannerligen ett år fyllt av utmaningar att balansera.



## Ett utmanande år för bageriet

**2023** När Lill-Anna summerar året som gått konstaterar hon att det var ett tufft år med många utmaningar. För att bibehålla lönsamheten har hon tvingats parera skenande elpriser och generellt ökade kostnader.

– FÖR OSS har den totala försäljningen under 2023 varit bättre än föregående år. Men det har varit tufft att hantera sådant som vi inte själva kan kontrollera. Elen till exempel, säger Lill-Anna.

För att göra det bästa av situationen har hon fått byta elavtal, något som varit administrativt mycket krångligt, men trots allt värt det eftersom det nya elavtalet gjort att helheten blivit bättre. Även hyran har varit svår att hantera, då den höjts i takt med både inflation och ökade kostnader.

– Ja, det är tufft. Men Kumla Fastigheter är oerhört lyhörda för situationen. De ser helheten, och inser att det är betydelsefullt för kommunen att det finns näringsidkare här, säger hon.

Spannmålet och mejeriprodukterna har också stigit i pris, men där har Lill-Anna kunnat parera på ett enklare sätt och

alltså inte drabbats lika hårt.

Bageriet har förvisso ökat den egna försäljningen. Men samtidigt har kommun och region tvingats dra ner på personalfrukostar, som man tidigare levererat till.

– Det uppstår en kedja av händelser, och vi har drabbats i slutändan, säger hon.

– Vi har fått vara kreativa, och hitta nya lösningar för att finnas och finnas kvar i framtiden.

Men det finns tecken på ljusning, och Lill-Anna har drivit sin verksamhet för att vara redo när det vänder.

– Självklart har vi fått backa på vissa investeringar men vi har sett till att hålla maskinparken fräsch och välfungerande så att vi ska kunna växla upp så fort det vänder.

Att rusta för framtiden är enda vägen.

– Det är som om allt har drabbat bageribranschen, säger Lill-Anna men ler ändå.

– Coronapandemin var naturligtvis tuff för de flesta på ett eller annat sätt. Men i direkt anslutning till den startade Rysslands krig i Ukraina och de kriser som följt i dess spår handlar mycket om det som krävs för att bedriva vår kärnverksamhet: Råvaror, som spannmål. Och el, till ugnarna.

**LILL-ANNA BALANSERAR** på en skör tråd mellan att höja priserna ut mot kund, minska sin egen lönsamhet och effektivisera verksamheten.

– Vi har justerat priserna litegrann, men jag känner att jag inte vill eller kan ta i för mycket. Det finns alltid en risk att kunder slutar komma då. Vi har jobbat mer med att verkligen optimera verksamheten, bland annat genom att alltid köra fulla ugnar och öka volymerna, berättar hon.

Trots nutida utmaningar ser Lill-Anna ljus på framtiden. Inte minst på den allra närmaste framtiden: 1500 mackor ska levereras till en och samma kund redan imorgon bitti. ■



### Lill-Annas – med adress både på Mars och i slott

■ Lill-Annas leveransbageri ligger på Marsvägen 7 i Kumla. Här finns en cafédel med både fika och lättare luncher. Hon driver också caféet på Örebro slott, säljer bröd, bullar, mackor och annat på sjukhuset samt har ett café på Vasagatan i Örebro.

I verksamheten jobbar 12 heltidsanställda, men på sommaren blir de fler då verksamheten på Örebro slott ökar.

#### Lill-Annas absoluta brödfavoriter

■ Sittkakor, surdegslimpa (gjord på egen surdeg som sattes för närmare tolv år sedan) och kuvertbröd.

#### Prisad

■ 1999 valdes Lill-Anna till Årets yrkeskvinna i Örebro län.

■ 2010 blev hon vald till Årets Kvinnliga företagare i Region Örebro.

#### Vad är det som kännetecknar Lill-Annas bageri?

■ Inget är omöjligt!

■ Vi bakar allt från grunden – det är ett riktigt hantverk!

■ Svenska råvaror och riktigt smör!

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 konsekvenser för den ekologiska och sociala hållbarheten. Kumla Fastigheter arbetar utifrån en helhetssyn.

## EKONOMISK HÅLLBARHET

# Uppåt i lågkonjunktur och rustat för framtiden

*ZYMBIOSKAN LAGER OCH LOGISTIK. Lågkonjunktura har man inte märkt av. Med ytterligare utökad lokalyta och fler anställda är tillväxten god.*

**S**trategiskt placerat strax utanför Kumla på Södra Via ligger Zymbios. Här har man funnits länge, sedan 2006, men bara för något år sedan satsade företaget ihop med Kumla Fastigheter och byggde till 2500 kvadratmeter lageryta. Där ryms bland annat ett helt nytt truckrum och över 8 meters takhöjd för lagerhållning.

–Men vi har faktiskt expanderat successivt. Under 2008 byggde vi till och sedan dess har vi successivt ökat till där vi är idag, berättar Thomas Smedberg, vd.

Thomas Smedberg berättar också att tillväxten varit god de senaste åren trots den ekonomiska kris som annars drabbat många.

–Vi brukar kunna se en fördel i lågkonjunktura eftersom företag påverkats och tvingats hitta nya lösningar. Många av dem inser då att tredjepartslösningar är väldigt effektiva. Det är då vi kommer in i bilden, säger han.

–Men visst får vi parera, och hänga med i kundernas svängningar.

2022 såldes Zymbios och ingår numera i en större koncern: Storskogen AB. På så vis finns en annan stabilitet. Och företaget rustas för framtiden.

–De före detta ägarna fahas ut så sakteliga

men finns med som stöd, säger Thomas Smedberg som i och med det ser ljus på framtiden, trots att den naturligtvis även innehåller utmaningar.

–Jo, så är det ju. Men vi marknadsför oss inte som ett lager utan vill hellre sälja in oss som en helhetslösning med specialistkunskap inom logistik. Det är det vi kan, och det är det som många företag behöver idag.

Arbetet på Zymbios är till stora delar säsongsbetonat. Behovet av arbetskraft kan således variera.

–Vi har en grupp om cirka fyrtio personer som är heltidsanställda men behöver ofta jobba med timanställda.

–De flesta verkar trivas väldigt bra och vill gärna vara kvar, och vi försöker i största möjliga mån rekrytera internt. Det skapar kontinuitet. ■

### Zymbios

■ Zymbios är ett logistikföretag som erbjuder tredjeparts lagerservicetjänster. Det kan till exempel vara utelagring och kallagerlösningar, orderadministration och transportledning, men tjänsteutbudet är mycket större än så. Några av de största kunderna som Zymbios jobbar med är Kavat Skofabrik och Svenska Skogsplantor.



Ljust. Thomas Smedberg ser ljusst på framtiden för Zymbios.



Hållbart. Copter har gjort stora justeringar i verksamheten för att skapa en alltigenom hållbar produkt, berättar Peter Malm, vice vd på Copter.



# ”Det ska vara hållbart för alla!”

*Genom en konkret och tydlig vision gällande själva produkten skapar företaget Copter **ETTHÅLLBART SYSTEM FÖR ALLA**: Kunden, Copter och miljön. Peter Malm, vice vd, berättar hur.*

**P**å Copter tillverkas och förpackas i huvudsak skydd för telefoner, till både skärm och kamera. Hela affärsidéen går ut på att produkten ska skydda telefonen och vara miljömänsigt producerad. Då blir den

bra för Copter och bra för miljön – på flera sätt.

– Hållbarhet är mycket mer än bara miljö, det handlar även om social och ekonomisk hållbarhet. För oss var det självklart att utgå från vår produkt som redan är hållbart producerad och fortsätta med de andra delarna, säger Peter Malm, vice vd på företaget.

– Vi brukar säga att hållbarhet gäller allt från personalens arbetsmiljö och mående till kundens investering och val.

Copter har sedan starten 2009 arbetat med hållbarhet men har de senaste åren arbetat hårt för att göra en verifierad egendeklaration enligt ISO 26000 med en revisor. Denna handlar om hur Copter kan maximera sitt bidrag till en hållbar utveckling och har en mycket tydlig koppling till FN:s 17 globala mål, Agenda 2030.

– Det hela accelererade 2021 med ett samarbete med Almi. Vi blev tillfrågade som ett av åtta utvalda företag att delta i ett hållbarhetsarbete där både jag och ledningsgruppen engagerat oss, fortsätter han.

I praktiken har arbetet lett till en total översyn av verksamheten där klimatavtrycken granskats och reducerats, bland annat genom att källsortera, ha fler digitala möten och där-

med undvika onödiga resor, byte av fossila bilar till elbilar samt byte till hållbarare alternativ i förpackningen.

Copter har även ett tydligt mål att verka för att hela värdekedjan blir hållbar.

– Exempelvis säkrar vi och väljer hållbara leverantörer, lokala leverantörer och miljövänliga fraktoalternativ.

Även arbetsmiljön har varit viktig att se över, bland annat har de anställda, tillsammans, skapat en vinnande kultur med viktiga värdeord. Samtidigt har det varit viktigt att säkerställa att det bland annat finns arbetsbeskrivningar, uppförandekod och personliga målsättningar för alla anställda.

– Att engagera oss i det lokala samhället är en stor och viktig hjärtefråga för oss. Vi har ett långtgående och väldigt lyckat samarbete med daglig verksamhet här i Kumla kommun, avslutar Peter Malm. ■

## Copter

■ Företaget ligger i Kumla men ingår sedan december 2022 i en koncern som heter Northbase Group. Inom skärmskydd till telefoner, surfplattor och klockor tillhör Copter en av de största aktörerna på den svenska och nordiska marknaden. Utöver att arbeta med en hållbar produktion och produkter som både håller länge och skyddar väl finns ett utbrett hållbarhetstänk även på kontoret och lagret.



Vårdas. På Anicura i Kumla kan både små och stora hundar undersökas, men också få hjälp med allt från tandsten till operation.

## På Anicura finns plats för alla djur

**DJURSJUKHUS** Jens Berisson leder arbetet på Anicuras djursjukhus i Kumla. Här finns möjligheter till mycket avancerad vård för främst katter och hundar. Dessutom är djursjukhuset en internationell arbetsplats med över sju olika nationaliteter representerade i personalgruppen.

Jens Berisson, djursjukhuschef, tar emot på kliniken för att visa runt. Det är fredag eftermiddag men full fart bakom kulisserna på djursjukhuset. På intensivvårdsavdelningen för hundar finns flera stycken under uppsikt, och någon som väntar på att husse eller matte ska komma och hämta för hemgång. På avdelningen för katter finns också ett antal kvar, någon som ser lite mer piggelin ut än en annan.

– Vi är ett akutsjukhus och kan erbjuda allt från datortomografi till rehab, intensivvård och operationer, berättar Jens Berisson.

Djursjukhuset har en stor bassäng

precis bredvid väntrummet. Den är till för rehabilitering av olika slag men kan också användas som en ren aktivitet för hundar som behöver det.

– På nyårsaftons eftermiddag hade vi öppet och bjöd alla hundägare som ville att testa bassängen. Det är ett bra sätt att få hundarna trötta inför kvällens smällande, berättar Jens Berisson och bekräftar att flera nappade på erbjudandet och dök upp med sina hundar.

**KUMLA DJURSJUKHUS** har blivit en internationell arbetsplats då framför allt flera veterinärer kommer från olika länder.

– Just nu har vi anställda från Sverige, Frankrike, Slovakien, Holland, Tyskland, Spanien, Rumänien och Polen och tidigare även från Colombia, säger Jens Berisson.

Numera blandas det med engelska och svenska – både personalen emellan och med kunderna.

– Det går bra i de allra flesta fall. Men vi säkrar naturligtvis upp med att någon är med och tolkar om det behövs, och exempelvis hemgångsråd skrivs alltid ut på svenska.

Kliniken är placerad på ett sätt som gör att upptagningsområdet blir relativt stort; hit kommer folk med sina sjuka djur både från närområdet som Kumla och Örebro men även från hela Mellansverige.

– Djursjukhuset ligger ju så bra till att vi har flera stora vägar som leder hit. Det gör det enkelt att åka, och många remitteras hit från mindre kliniker runt om i landet, säger Jens Berisson.

Trots det goda upptagningsområdet och den avancerade veterinärvården som kan erbjudas märker kliniken av den tuffa ekonomiska situationen som rått under 2023.

– Inflationen och den allmänna nedgången märks här också. Vi får ofta in patienter i sämre skick än tidigare och tolkar det som att man kanske försöker undvika förebyggande insatser men också väntar lite längre innan man kommer in med sitt djur. Trenden är densamma i hela Sverige just nu.

**MÅNGA TALAR** även om djuren som blev oönskade efter pandemin, då många skaffade både hund och katt och inte tänkte över hur det skulle bli sedan, när livet återgick till det normala.

– Vi befارade att vi skulle få in fler avlivningar av friska djur, men det har faktiskt inte blivit så. Däremot förstår vi att trycket är högt på ideella organisationer som får in fler hemlösa djur, fortsätter Jens Berisson.

På baksidan som vetter åt ett litet skogsparti finns flera stora inhägnade hagar.

– Det är noga att hålla isär djuren och försöka förhindra eventuell smittspridning, särskilt inför eller efter operationer. Därför har vi byggt hagarna för att de ineliggande hundarna inte ska mötas när de rastas och för att generellt sett öka säkerheten, berättar han.

Vid sidan av de stora hagarna står ett tillsynes nybyggt hus, ganska likt en modern lada eller ett mindre ridhus. Det är klinikens satsning på personalen: Ett stall för alla hundar som följer med sin matte eller husse till jobbet.

– Det är en personalförmån men det är också en konkurrensfördel, avslutar Jens Berisson. ■



Jens Berisson.





Som nytt. När duschar, bastu och omklädningsrum totalrenoverades på gymmet blev det ett lyft – för alla!

## Uppfräschade utrymmen ger kunderna en kick

**RENOVERAT** På Forma Gym har man under året fått stora delar av lokalerna helrenoverade – och gymmet blev som nytt. [Christofer Gustafsson](#), en av ägarna, är helnöjd.

– Omklädningsrummen, duscharna och bastun har totalrenoverats, berättar han.

Gymmet var i stort behov av renovering då det mesta som gjorts i renoveringsväg skedde på 90-talet, och vissa delar kring år 2000.



– Vi märkte att vi städade mer och mer, men det blev aldrig riktigt snyggt. Det är svårt när allt är så slitet.

Kunderna blev väldigt nöjda och personalen upplever också en markant skillnad i trivsel efter renoveringen.

– Alla uppskattar det – inte minst vi som jobbar här! Det blev ett riktigt lyft.

Renoveringen skedde under sommaren 2023.

## Med fokus på fastigheternas underhåll

**FÖRVALTNING** Rickard Johansson började som förvaltare på Kumla Fastigheter under 2023. Han har en bakgrund som byggnadsingenjör och kom från Riksbyggen, där han jobbade som förvaltare med liknande inriktning som idag.

När Rickard Johansson började på fastighetsbolaget fokuserade han på att lära känna fastighetsbeståndet och skapa sig en uppfattning över aktuellt – men också framtida – underhållsbehov.

### Vad är din bedömning av beståndet?

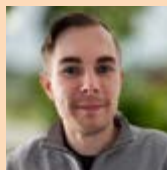
– Variationen är relativt stor, både vad det gäller verksamheter och underhållsbehov. Det finns naturligtvis en del utmaningar i det, men samtidigt kanske även möjligheter, menar Rickard.

### Hur ser närmaste framtiden ut?

– Vi behöver upprätta underhållsplaner för samtliga fastigheter för att lättare kunna planera arbetet. Vi jobbar också med underlag för bolagets kommande miljödiplomering som ska utföras under våren.

### Vad blir ännu viktigare framöver?

– Projekt som beaktar miljöaspekten och energieffektivisering kommer att öka.



Rickard Johansson, fastighetsförvaltare.

## Fortsatta miljöundersökningar krävs för bostadsbygget

**UTVECKLING** Jimmy Olsson är utvecklingsledare på Kumla Fastigheter. Han ansvarar för att driva de stora bygg- och renoveringsprojekten som genomförs, från att de första pennstrecken dras till dess att husen och lokalerna är inflyttningsklara.

Kvarteret Kajan är ett gammalt industriområde med lokaler och byggnader som stått tomma länge. I flera

år har Kumla Fastigheter tillsammans med kommunen drivit ett projekt som ska omvandla det gamla industriområdet till ett attraktivt, parkliknande område med bostäder. Det är långt ifrån klart ännu, men arbetet pågår för fullt.

– När bostäder byggs på industriområden behöver man oftast marksanera dem för att bli av med otillåtna mängder miljögifter, berättar Jimmy Olsson.

– I det här fallet har man hittat klorerade kolväten, en rest från lösningsmedel som användes i mönsterkortstillverkningen. Därför görs ytterligare miljöundersökningar och riskbedömningar, fortsätter utvecklingsledaren.

Eventuellt krävs en marksanering, men just den här typen av föroreningar är knepiga att bli av med – de lagras djupt i marken men kan värmas upp termiskt så att de dunstar och själva ångan kan tas om hand.

– Alternativt kan det bli aktuellt att agera som man gör med radon – lösa problemet byggtekniskt med särskilda tätningar och ventilerade utrymmen mellan mark och bostadslägenheter, men detta får utredningen utvisa.



Jimmy Olsson, utvecklingsledare.



Omvald. Andreas Brorsson fortsätter som ordförande även kommande mandatperiod.

# Kumla Fastigheter främjar näringslivet

**STYRELSE** Andreas Brorsson valdes under 2023 till ordförande i Kumla Fastigheters styrelse för kommande mandatperiod. Han ser stora möjligheter till utveckling trots det tuffa omvärldsläget som förväntas pågå även under 2024.

– Kumla Fastigheter är ett viktigt redskap för att främja näringslivet i Kumla, bland annat genom att tillhandahålla bra lokaler som stämmer med ändamålen, säger han.

Efter pandemin har många insett behovet av att hålla större lager för ökad tillgänglighet. Omvärldsläget med ökade priser och lågkonjunktur är också en utmaning för företagare.

– Vi måste fortsätta vara uppmärksamma på hur våra näringsidkare mår, och bidra till ökad trygghet för dem, säger Anderas Brorsson som också poäng-

terar att han ser fram emot att utveckla Kumla och näringslivet tillsammans med Kumla Fastigheter.

#### ■ LEDAMÖTER

Andreas Brorsson, ordförande (S)  
Samuel Hambre, 1:e vice ordförande (M)  
Per Holm, 2:e vice ordförande (KD)

Magnus Ewert (SD)  
Stefan Hven (S)  
Karin Kax Lindqvist (C)  
Börje Magnusson (SD)  
Lars Malmberg (S)  
Annica Sjökvist (S)

#### ■ SUPPLEANTER

Stig Blomqvist (L)  
Carina Bäck (S)  
Eva Palmqvist (S)  
Aimo Pekkala (SD)

Styrelsen är tillsatt av kommunfullmäktige för perioden 2023 till och med 2027.



## Nytt ekonomisystem ska underlätta för alla

**EKONOMI** Kumla Fastigheter har bytt ekonomisystem under 2023. Katarina Dawidsson är ekonomichef och en av de som arbetat med förändringsprocessen.

Ekonomisystemet heter Akribi och infördes i november 2023. Systemet är helintegrerat och speciellt framtaget för de specifika behov som oftast finns hos bland annat fastighetsbolag.

– Det kan till exempel handla om momshantering, redovisning och hanteringen av leverantörsfakturer, berättar Katarina Dawidsson.

Skälet till att man valt att byta system är helt enkelt för att det tidigare blivit alltför gammalt.

– Nya tekniska möjligheter gör att vi kan arbeta mycket mer effektivt. Systemet förenklar mycket, och vissa arbetsuppgifter som tidigare tagit mycket tid i anspråk kan istället helt rationaliseras bort, fortsätter Katarina Dawidsson.

Dessutom ökar säkerheten kring den här typen av arbete.

– Vi minskar riskerna för fel orsakade av den mänskliga faktorn. Det blir en trygghet för både oss som arbetar här och för våra samarbetspartners, säger hon.



Katarina Dawidsson, ekonomichef.



**ANNE-LIE CARLOS JEANSSON**  
VD



Och här är vårt kontor, på  
Spannmålgatan 4 i Kumla.



**ULRIKA JEMT**  
Fastighetsförvaltare, uthyrning,  
hyresavtal, köpa & sälja  
fastigheter, projektledning



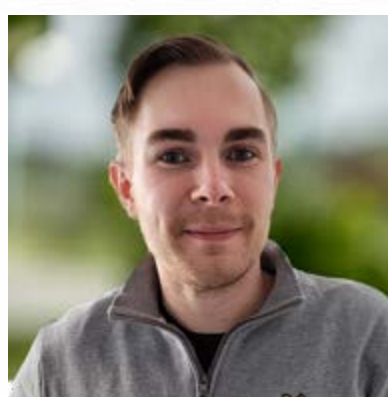
**TORBJÖRN KÄLLMYR**  
Fastighetstekniker, löpande drift- och  
underhåll, kontakter med hyresgäster



**KATARINA DAWIDSSON**  
Ekonom, månads- och årsbokslut,  
försäkringar, hemsida



**ELENOR BRÅNN**  
Ekonomiadministratör, hyresavisering,  
kund- och leverantörsreskontra,  
löner, nycklar



**RICKARD JOHANSSON**  
Fastighetsförvaltare, IT, Miljö/Underhåll



**JIMMY OLSSON**  
Utvecklingsledare KFAB/KBAB,  
projektledning

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kumla Fastigheter AB avger härmed redovisning avseende räkenskapsåret 2023. 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 verksam under 59 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

Andreas Brorsson, ordförande (S)  
Samuel Hambre, 1:e vice ordförande (M)  
Per Holm, 2:e vice ordförande (KD)  
Magnus Ewert (SD)  
Stefan Hven (S)  
Karin Kax Lindqvist (C)  
Börje Magnusson (SD)  
Lars Malmberg (S)  
Annica Sjökvist (S)

### SUPPLEANTER

Stig Blomqvist (L)  
Carina Bäck (S)  
Eva Palmqvist (S)  
Aimo Pekkala (SD)

Årsstämma hölls den 2 maj 2023. Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.

## REVISORER

### ORDINARIE

Amanda Rundqvist (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

År 2023 har fortsatt präglats av en ökande inflation och högre räntor, vilket har resulterat i ökade kostnader och påverkat vår bransch avsevärt. De ekonomiska svårigheterna har skapat hinder för kalkylering av ny- och ombyggnationer, vilket har lett till en stagnerad marknad med få påbörjade nyproduktioner. Vi har dock aktivt försökt anpassa oss till förändrade förutsättningar och har agerat proaktivt när möjligheterna har uppstått.

Vidare har säkerhetsläget i Sverige förändrats avsevärt efter Rysslands invasion av Ukraina för snart två år sedan. Vi har noga följt utvecklingen och agerat proaktivt för att mildra påverkan genom åtgärdsplaner och identifierade insatser. Trots dessa utmaningar kan vi, vid årets sammanfattning, konstatera att vi har genomfört en imponerande mängd arbete och är stolta över våra insatser.

Vår ambition att vara miljömedvetna och hållbara har stärkts. Trots svårigheterna har vi arbetat mot våra miljömål och blivit miljödiplomerade. Vi har också engagerat oss i dialoger om hållbarhet med våra hyresgäster och strävat efter att minska vår energiförbrukning. Vårt hållbarhetsarbete sträcker sig också till de små världsmedborgarna, som humlor och småkryp, som fått nya boplatser som en del av vår strävan att bidra till ett bättre samhälle för alla.

När vi blickar framåt inser vi att utmaningarna fortsätter. Därför är vår höga ambition och engagemang för hållbarhet och samhällsansvar ännu viktigare.

### Uthyrningsverksamhet

Året har bjudit på flera nya hyresgäster i flera fastigheter. Några av våra nytecknade hyresavtal är:

- Kriminalvården som har flyttat sitt förråd till Eklunds gamla lokaler på Kullagret 2.

- Zymbios som har tagit i anspråk sitt nya lager på Södra Via 2:18 som stod klart under våren.
- Örebro Palltrading som har flyttat från Örebro till Blåmesen 4 i Via industriområde.
- Millcon som har övertagit Pontus & Partners lager på Kvarntorp 6:4.
- Krimea som efter ett tidsbestämt avtal valt att stanna kvar i Radion 2 och tecknat ett längre avtal.

Vår hyresgäst Papa Padel på Mastgatan 1 gick i konkurs under hösten.

Årets uthyrningsverksamhet summerar till:

- 9 nya hyresförhållanden varav 4 är ändringar med befintlig hyresgäst.
- 15 avslutade hyresförhållanden där hyresgästen lämnat lokalen, varav 5 var tidsbestämda avtal i väntan på Zymbios nya lager.

Nettoeffekten av årets nya, avslutade inklusive konkurs, och omförhandlade hyresförhållanden är en intäktsminskning om -2,69 Mkr på årsbasis, oaktat indexjusteringar.

Uthyrningsgraden om ca 81% är istort sett oförändrad från föregående år.

Genomsnittlig intäktsviktad avtalsduration (WAULT) uppgick till 5,06 år med sammanlagda kontraktvärden om 547 Mkr (nominellt och baserat på 2024 års hyresnivåer).

## Ny-, till och ombyggnader

Projekt- och investeringsverksamheten, vilken är tätt knuten till uthyrningsverksamheten summerar för året ett slutfört om- och tillbyggnadsprojekt samt ett antal mindre lokalanpassningsprojekt. Vid årets slut pågick tre lokalanpassningsprojekt samt fördjupad förorenings- och riskutredning avseende kvarteret Kajan. Ett urval av årets slutförda och påbörjade projekt:

Projekt	Fastighet	Status	Nedlagt mkr (totalt)
Lokalanpassning	Kullagret 2	Pågår	0,6
Om- tillbyggnad lager	Södra Via 2:18	Slutfört	27,6
Rivningsarbeten	Blåmesen 3	Pågår	0,5
Fastighetsutveckling	Kajan 5	Planprocess	0,7

## Drift- och Underhåll

Under 2023 genomfördes flera betydande underhållsprojekt för att förbättra och säkerställa kvaliteten på våra fastigheter. Ett omfattande golvbyte utfördes på större delen av undervåningen vid Älgen 18, vilket förhöjde både estetiken och funktionaliteten i lokalerna.

Vid Byrsta brandstation och fastigheterna Kvarntorp 6:10 samt Kvarntorp 6:12 ersattes portarna för att förbättra säkerheten och effektiviteten vid dessa platser. Samtidigt byttes undercentralen vid fastigheten Kvarntorp 6:3 vilket bidrar till en förbättrad och mer effektiv energiförsörjning för fastigheten.

Dessutom initierades under 2023 en omfattande översyn och åtgärdande av samtliga lagstadgade myndighetsbesikningar för att säkerställa att våra fastigheter och anläggningar uppfyller alla nödvändiga krav och standarder. Denna proaktivitet

är avgörande för att bibehålla hög kvalitet och säkerhet i våra verksamheter och för att möta eventuella framtida behov och förändringar i lagstiftningen.

## Miljö

Precis som tidigare år kan vi konstatera att vårt dedikerade arbete inom miljöområdet har resulterat i att vi behållit vår miljödiplomering enligt Svensk Miljöbas kravstandard (4:2017). En central del av miljödiplomeringsarbetet innebär att kartlägga våra mest betydande miljöaspekter.

Våra tre mest betydande är i dagsläget:

- **Energi** – fokuserat på energianvändning i lokaler.
- **Resursförbrukning** – inkluderar inköp för drift/underhåll och nybyggnad/ombyggnad/tillbyggnad.
- **Positiv påverkan** – att vara förebilder och föregå med gott exempel.

Under 2023 arrangerades, i likhet med tidigare år, en ”hållbar lunch” där våra hyresgäster bjöds in för att ta del av föreläsningar och information om vårt pågående miljöarbete. Som en del av evenemanget delades fågelholkar ut till deltagarna för att främja den biologiska mångfalden.

Ytterligare ett miljöprojekt genomfördes under 2023 på fastigheten Blåmesen 4. Projektet innefattade plantering av träd, anläggning av bibädd och hyvling av en yta för att möjliggöra staplad lövträdsved. Dessa initiativ är exempel på vårt engagemang för att skapa en mer hållbar och miljövänlig omgivning. Vi ser fram emot att fortsätta utveckla och implementera åtgärder för att minska vår påverkan på miljön och främja hållbarhet inom våra verksamheter.

## Kundundersökning

I kundundersökningen 2023 uppnådde vi en hög nivå av hyresgästnöjdhet. Vårt serviceindex rankades som ett av de främsta bland de deltagande fastighetsbolagen i landet. Resultaten av undersökningen indikerade också en förbättring av informationsflödet jämfört med tidigare mätningar. Det framkom tydligt att våra hyresgäster värdesätter att hållas väl informerade om både pågående åtgärder i våra fastigheter och förändringar i vår omvärld.

För att stärka och fortsätta förbättra kommunikationen har vi under året arrangerat evenemang som Hållbarhetslunch vid Goda Rum och Mingellunch vid vår fastighet vid Magasinsgatan (Fabrikören 4). Dessa träffar, som skapades för att främja dialog och information, uppskattades av våra hyresgäster.

Vår hyresgästtidning, Lokal, har fortsatt att vara en källa till relevant information. Under året har två nummer publicerats enligt plan, där Lokal ger en inblick i några av våra hyresgästers vardag, förmedlar information från oss som hyresvärd, delar aktuella tips och bjuder på annat smått och gott. Detta är en del av vårt engagemang för att skapa en öppen och transparent kommunikation med våra hyresgäster.

## Personalförsörjning

Inom vår organisation följer varje medarbetare en individuell utvecklingsplan, som årligen revideras och anpassas. Syftet med detta strategiska tillvägagångssätt är att säkerställa att vi kontinuerligt besitter rätt kompetens och kunskap för att uppnå våra affärsmål.

Dessutom är det ett framgångsrikt arbetssätt för att attrahera, behålla och utveckla vår personal.

Genom att enas om utvecklingsplaner för varje individ strävar vi efter att skapa en arbetsmiljö där varje medarbetare kan trivas och samtidigt fortsätta att växa inom sina respektive roller.

Genom att investera i våra medarbetares professionella utveckling stärker vi inte bara vår organisations kapacitet utan visar även vårt engagemang för varje individ som en viktig del av vårt team.

## Fastighetsförvärv och avyttringar

Under året 2023 genomfördes ett antal fastighetsaffärer som en del av vår strategi för fastighetsportföljen.

- **Fastighetsförsäljning:** Fastigheten Kvarnortorp 6:13 avyttrades under året och såldes till en befintlig hyresgäst.
- **Reglering av områden:** En reglering av parkeringsområdet bakom padelhallen till Radion 2 genomfördes under 2023. Denna justering syftar till att optimera och anpassa våra tillgängliga ytor för möjliga framtida transaktioner.
- **Justerade fastighetsgränser:** Gränserna för fastigheterna Kvarnortorp 6:4 och Kvarnortorp 6:3 justerades under året. Denna anpassning av gränserna bidrar till en mer ändamålsenlig och effektiv användning av dessa områden.
- **Fastighetsöverlåtelse till kommunen:** Fastigheten Kumla 11:14 överlätts till kommunen och överlåtelsen skedde till en gränsande fastighet.

Dessa transaktioner är resultatet av vår långsiktiga fastighetsstrategi och bidrar till en mer anpassad och effektiv portfölj som bättre möter både våra och samhällets behov.

Årets investeringsvolym uppgår till 6,3 (52,1) mkr. Investeringarna är fördelade på följande objekt:

Objekt	Investering (mkr)
Södra Via 2:18	3,0
Kvarnortorp 6:6	1,1
Kullagret 2	0,6
Blåmesen 3	0,5
Smedstorpet 4	0,4
Diverse	0,7
■ <b>Summa</b>	<b>6,3</b>

## Finansiering

I huvudsak har investeringarna finansierats genom årets kassaflöde. Genom samordning i koncernkonto med Kumla kommun har bolaget tillgång till fortlöpande likviditet. Likvida medel uppgår vid årsskiftet till ca 45 (37) 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 100 mkr och upptagit nya lån om 50 mkr, dessa transaktioner innebär att bolaget minskat sin nettobelåning med 50 mkr till totalt 375 mkr. Bolaget har vid årets slut 5(5) derivat-

kontrakt i form av skränteswapar till ett totalt värde om 260 (335) 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.

## VERKSAMHETSKOMMENTAR OCH UTSIKTER 2024

Det kommande året präglas av globala utmaningar såsom krig, hög inflation och ökade räntor, vilket sammantaget förväntas leda till en stagnerande ekonomisk tillväxt. Särskilt i Sverige, med dess höga räntekänslighet och omfattande rörliga räntor på skulder, förväntas påverkan vara betydande och resultera i en svag utveckling inom den svenska ekonomin. Osäkerheten kring utsikterna är påtaglig, och de många riskerna komplicerar prognoserna. Investeringstakten under 2024 förväntas därför variera beroende av de realiteter som näringslivet i Kumla och vår region står inför.

Trots dessa utmaningar har vi ett antal pågående projekt som fortsätter under kommande år. Vid Kajan 5 (Multekhuset) fortsätter vår fördjupade förorenings- och riskutredning med syftet att detaljplanearbetet kan fortskrida under året. Då en avsiktsförklaring om en utbyggnad sänts till en av våra hyresgäster under 2023 kan vi med förhoppning enas om en produktionsstart under 2024.

Trenden mot ökad självförsörjning och hållbarhet förväntas fortsätta in i 2024, med en märkbar ökad efterfrågan från våra hyresgäster. Allt från laddstolpar till åtgärder för minskad energiförbrukning återspeglas i våra hyresgästers handlingsplaner.

Samtidigt är vi väl medvetna om vikten av att upprätthålla en god underhållsnivå i våra fastigheter. Förvaltningen har en tydlig plan för fortsatt underhåll. Överlag har Kumla Fastigheter ett väl underhållet fastighetsbestånd om än att ett antal fastighetsdiscipliner behöver ytterligare fokus under kommande år. Därför är det av stor vikt att fortsätta arbeta med likviditeten och följa räntemarknaden noga. Årligen sätter vi en räntestrategi där vi blickar fem år framåt för att bedöma vilken risk vi kan hantera i vår skuldportfölj. Därefter sätter vi mål och en strategi för ränte- och kapitalbindning.

Genom att ha fortsatt sänka vår skuldsättningsgrad under 2023 har vi skapat spelrum för framtida investeringar genom möjligheten att ta upp nya krediter eller att anpassa oss till inflationens påverkan genom att minska kostnaderna. Detta ger oss en unik handlingsfrihet och flexibilitet. Vår övergripande ambition är dock att i möjligaste mån använda vårt eget kassaflöde för kommande investeringar, vilket positionerar oss väl för att möta de ekonomiska utmaningarna och fortsätta vår tillväxtstrategi.

# FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeteckning	Yta	Huvudsaklig hyresgäst 2023-12-31
Axeln 7	9 342	SLP
Axeln 8		Mark
Blåmesen 1	524	PK:S mekaniska, Svenska Plåtisolering
Blåmesen 3		Mark
Blåmesen 4	1 420	Kumla kommun, PO:s akustikmontage, Kumla Bostäder, Örebro Palltrading
Borgmästaren 10	2 632	Kumla kommun
Byrsta 3:20	3 404	Nerikes Brandkår, Region Örebro län
Fabrikören 4	3 895	Colosseum Smile, Kumla kommun, Länsgården Fastigheter, BST Gym
Grossisten 2	1 585	Anica Sweden AB
Gråsparven 2	3 128	Kumla Bilvårdscenar, Treadworld AB, Alfapac, Intrix, Persson Innovation
Göken 1	5 010	Intrix
Hällabrottet 1:97	2 320	Ellege emballage
Hällabrottet 1:105	2 310	Ellege emballage (obs bta)
Hällabrottet 1:101	455	Kumla kommun (bostäder)
Kajan 5	19 615	DF Event i Kumla, Jonelis, Pignus, Studiefremjandet
Kullagret 2	2 008	Forma Gym, Kriminalvården
Kumla 12:91	2 604	
Kumla Bandel 3:3	531	Svenska reseterminaler, Cabonline, Lotus, Agaton sax, (bostad)
Kumla Sjöpark		Park
Kumla 11:41 (växthuset)	2 077	Kumla kommun, Goda Rum
Kvarnorp 1:12	775	Kumla kommun
Kvarnorp 5:3	1 154	Kumla Golfklubb (obs bta)
Kvarnorp 6:2	645	Kumla kommun
Kvarnorp 6:3	3 191	Kumla kommun, Millcon, Kumla industri- & billackering
Kvarnorp 6:4	10 182	Pontus & Partner, Millcon, JRP Papertrading, Epiroc, Wokk storkök
Kvarnorp 6:5	3 263	Epiroc
Kvarnorp 6:6	6 988	Pontus & Partner
Kvarnorp 6:9		Mark
Kvarnorp 6:10	1 240	Epiroc, Nouryon
Kvarnorp 6:11	3 311	Epiroc
Mars 3	2 818	MOAB
Mars 5	726	Lill-Annas
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, Besikta, Ekonoma, Krifa Trading, Optio
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
Västra Parken 17	784	Aramis, Inda Support, Granitor, Åhs entreprenad
Ymer 3		Parkering
Åbytorp 3:8	363	Kumla kommun (bostäder)
Älgen 18	1 720	Kumla kommun
Ängen 1	1 396	Kumla kommun
<b>■ Summa</b>	<b>142 610</b>	

## FLERÅRSÖVERSIKT

(%)	2023	2022	2021	2020	2019
Soliditet	31,1	25,9	22,3	18,2	16,6
Avkastning på totalt kapital	7,0	5,3	4,6	2,9	7,7
Avkastning på eget kapital	16,3	15,0	11,7	6,3	30,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(kr)	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000 000	1 000 000	118 762 659	16 960 650	141 723 309
Disposition enligt beslut av årsstämman:			16 960 650	-16 960 650	0
Årets resultat				19 908 682	19 908 682
■ Belopp vid årets utgång	5 000 000	1 000 000	135 723 309	19 908 682	161 631 991

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	135 723 309
Årets vinst	19 908 682
	<b>155 631 991</b>
Disponeras så att till aktieägare utdelas	5 000 000
Disponeras så att i ny räkning överföres	150 631 991
	<b>155 631 991</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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



# RESULTATRÄKNING



Belopp i kr	Not	20230101–20231231	20220101–20221231
	1		
<b>Rörelsens intäkter</b>	2		
Nettoomsättning	3, 4	107 188 247	96 246 547
Övriga rörelseintäkter	5	4 429 460	2 473 582
		<b>111 617 707</b>	<b>98 720 129</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	6, 7, 8, 9	-28 972 086	-22 711 711
Personalkostnader	10	-4 627 461	-3 954 253
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11, 12	-37 966 168	-39 616 293
Övriga rörelsekostnader	13	-144 918	0
		-71 710 633	-66 282 257
<b>Rörelseresultat</b>		<b>39 907 074</b>	<b>32 437 872</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	14	0	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15	1 794 451	274 556
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-11 147 290	-8 732 747
		<b>-9 352 839</b>	<b>-8 456 191</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>30 554 235</b>	<b>23 981 681</b>
Bokslutsdispositioner	17	-5 300 000	-1 500 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>25 254 235</b>	<b>22 481 681</b>
Skatt på årets resultat	18	-5 345 553	-5 521 031
<b>■ Årets resultat</b>		<b>19 908 682</b>	<b>16 960 650</b>

## BALANSRÄKNING



Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	519 196 251	527 551 925
Inventarier, verktyg och installationer	12	4 108 852	4 594 274
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	1 901 760	27 108 147
		<b>525 206 863</b>	<b>559 254 346</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40 000	40 000
Uppskjutna skattefordringar	21	15 240 556	15 124 988
		15 280 556	15 164 988
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>540 487 419</b>	<b>574 419 334</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	22	412 965	595 582
Övriga kortfristiga fordringar		5 636 498	6 255 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 101 663	84 505
		<b>7 151 126</b>	<b>6 935 993</b>
<i>Kassa och bank</i>	23	44 527 391	37 422 221
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>51 678 517</b>	<b>44 358 214</b>
<b>■ Summa tillgångar</b>		<b>592 165 936</b>	<b>618 777 548</b>

## BALANSRÄKNING FORTS.



Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	24, 25		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000 000	5 000 000
Reservfond		1 000 000	1 000 000
		<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		135 723 309	118 762 660
Årets resultat		19 908 682	16 960 650
		<b>155 631 991</b>	<b>135 723 310</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>161 631 991</b>	<b>141 723 310</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	26	28 300 000	23 000 000
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	27	375 000 000	425 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>375 000 000</b>	<b>425 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	28	6 024 533	10 578 251
Skatteskulder		1 926 293	1 568 520
Övriga kortfristiga skulder		934 227	227 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	18 348 892	16 679 744
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 233 945</b>	<b>29 054 238</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>592 165 936</b>	<b>618 777 548</b>

## KASSAFLÖDESANALYS



Belopp i kr	Not	20230101–20231231	20220101–20221231
	1		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		39 907 074	32 442 287
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet		37 966 168	39 616 294
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-399 273	-1 920 490
Erhållen ränta		1 794 451	276 556
Erlagd ränta		-11 620 451	-9 192 126
Betald inkomstskatt		-5 103 347	-7 023 398
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>62 544 622</b>	<b>54 199 123</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		182 617	-255 096
Förändring av kortfristiga fordringar		-397 750	-4 412 217
Förändring av leverantörsskulder		-4 553 718	6 335 191
Förändring av kortfristiga skulder		2 848 812	486 769
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>60 624 583</b>	<b>56 353 770</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i fastigheter		-6 314 331	-51 601 875
Sålda fastigheter		2 794 918	1 421 400
Investeringar i inventarier		0	-504 808
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 519 413</b>	<b>-50 685 283</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		50 000 000	165 000 000
Amortering av skuld		-100 000 000	-205 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-50 000 000</b>	<b>-40 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>7 105 170</b>	<b>-34 331 513</b>
Likvida medel vid årets början	23	37 422 221	71 753 734
■ Likvida medel vid årets slut		<b>44 527 391</b>	<b>37 422 221</b>

## 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 skatte regler 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, utringe-ras 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 avskrivningsprocent tillämpas:

	Avskrivningstid
Byggnader – Stomme, golv, tak och väggar	40–90 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.

### 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.

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

■ **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 innehåser 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 säkringstransak-

tioner 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.

## 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.

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

■ **Avkastning på totalt kap. (%):** Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

■ **Avkastning på eget kap. (%):** 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 27 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 fastighetskadador

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 skönsässig 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 2023 bedöms utifrån dessa parametrar att nedskrivning av fastighetsbeståndet behöver göras med totalt 3 230 336 kronor och detta avser fastigheten Kumla 12:91.

### NOT 3 | Leasing, leasinggivaren

Såsom *leasegivare*: Framtida hyresintäkter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara hyresavtal:

(kr)	2023	2022
Förfaller till betalning inom ett år	109 406 246	103 594 474
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	304 595 744	298 420 576
Förfaller till betalning senare än fem år	38 771 611	43 589 745
	<b>452 773 601</b>	<b>445 604 795</b>

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.

(%)	2023	2022
Kumla kommun	31	31
Övriga koncernföretag	7	7

### NOT 5 | Övriga rörelseintäkter

(kr)	2023	2022
Resultat vid avyttringar och utrangering av fastigheter	2 516 924	2 273 034
Övriga intäkter	1 912 536	200 548
	<b>4 429 460</b>	<b>2 473 582</b>

### NOT 6 | Ersättning till revisorerna

(kr)	2023	2022
Revisionsuppdraget	-148 800	-147 800
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-18 400	-27 700
Skatterådgivning	-11 200	-12 700
	<b>-178 400</b>	<b>-188 200</b>

### NOT 7 | Leasing, leasetagaren

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

(kr)	2023	2022
Förfaller till betalning inom 1 år	-439 667	-414 924
Förfaller till betalning inom 2–5 år	-1 758 668	-1 659 696
	<b>-2 198 335</b>	<b>-2 074 620</b>

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen 2023 i huvudsak av hyrd lokal samt arrende.

### NOT 8 | Externa kostnader

(kr)	2023	2022
Material	-950 638	-747 614
Tjänster	-13 003 331	-9 129 218
Taxebundna kostnader	-8 796 406	-8 519 108
Fastighetsskatt	-2 375 744	-2 422 814
Övriga externa kostnader	-3 845 967	-1 892 957
	<b>-28 972 086</b>	<b>-22 711 711</b>
<b>Fördelat på underhåll och drift:</b>		
Reparations- och underhållskostnader	-18 694 944	-15 552 729
Övriga driftskostnader	-10 277 142	-7 158 982
	<b>-28 972 086</b>	<b>-22 711 711</b>

### NOT 9 | Arvoden och övriga ersättningar

(kr)	2023	2022
Styrelse	-663 036	-679 933
Verkställande direktör	-1 186 200	-1 133 200
Förtroendevalda revisorer	-24 761	-25 731
	<b>-1 873 997</b>	<b>-1 838 864</b>

### NOT 10 | Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Medelantalet anställda	2023	2022
Kvinnor	3	3
Män	2	2
	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader (kr)</b>		
Löner och andra ersättningar	-2 749 663	-2 696 207
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 028 996	-913 563
Pensionskostnader	-672 649	-263 914
<b>Totalt</b>	<b>-4 451 308</b>	<b>-3 873 684</b>

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.

**NOT 11 | Byggnader och mark**

(kr)	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 160 725 679	1 135 082 427
Inköp	142 013	26 868 248
Försäljningar/utrangeringar	-532 305	-4 559 448
Omklassificeringar	29 261 053	3 334 452
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 189 596 440</b>	<b>1 160 725 679</b>
Ingående avskrivningar	-535 631 070	-503 608 920
Försäljningar/utrangeringar	399 229	3 732 481
Årets avskrivningar	-34 395 328	-35 754 631
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-569 627 169</b>	<b>-535 631 070</b>
Ingående nedskrivningar	-97 542 684	-94 013 966
Årets nedskrivningar	-3 230 336	-3 528 718
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-100 773 020</b>	<b>-97 542 684</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>519 196 251</b>	<b>527 551 925</b>

Bolagets fastighetsinnehav avser långsiktig uthyrning till företag och organisationer i Kumla kommun samt om behov finns till ägaren Kumla kommun och övriga koncernföretag. Fastighetsbeståndets samlade värde uppgår till 519 (528) miljoner kronor. Med hänsyn till gällande redovisningskrav görs årligen en bedömning av fastigheternas marknadsvärde. Vid årets utgång bedöms fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgå till 1 144 (1 126) miljoner kronor. Det föreligger sammataget enligt bolagets årliga värdering ett övertvärde i bolagets fastighetsbestånd om ca 625 (598) miljoner kronor.

**NOT 12 | Inventarier, verktyg och installationer**

(kr)	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	33 492 503	32 846 354
Inköp		646 149
Försäljningar/utrangeringar	-2 527 178	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 965 325</b>	<b>33 492 503</b>
Ingående avskrivningar	-28 898 229	-28 565 285
Försäljningar/utrangeringar	2 382 260	
Årets avskrivningar	-340 504	-332 944
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 856 473</b>	<b>-28 898 229</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 108 852</b>	<b>4 594 274</b>

Varav konst uppgår till 3 937 963 (3 937 963)

**NOT 13 | Övriga rörelsekostnader**

(kr)	2023	2022
Resultat avyttring och utrangering av inventarier	-144 918	0
	-144 918	0

**NOT 14 | Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

(kr)	2023	2022
Erhållna utdelningar	0	2 000
	0	2 000

**NOT 15 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

(kr)	2023	2022
Övriga ränteintäkter	1 794 451	274 556
	1 794 451	274 556

**NOT 16 | Räntekostnader och liknande resultatposter**

(kr)	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån, övriga krediter mm	-9 234 790	-7 058 747
Borgensavgifter, Kumla kommun	-1 912 500	-1 674 000
	-11 147 290	-8 732 747



## NOT 17 | Bokslutsdispositioner

(kr)	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfonder	-8 300 000	-7 500 000
Återföring av periodiseringsfonder	3 000 000	6 000 000
	-5 300 000	-1 500 000

## NOT 18 | Skatt på årets resultat

(kr)	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-5 461 121	-5 052 951
Uppskjuten skatt	115 568	-468 080
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-5 345 553</b>	<b>-5 521 031</b>

(kr)	%	2023	%	2022
Redovisat resultat före skatt		25 254 235		22 481 681
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	20,60	-5 202 372	20,60	-4 631 226
Ej avdragsgilla kostnader		-18 418		-793 746
Ej skattepliktiga intäkter		4 234		246
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-91 917		-22 145
Skatteeffekt upp-lösning av P-fond till 106%		-37 080		-74 160
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>21,17</b>	<b>-5 345 553</b>	<b>24,56</b>	<b>-5 521 031</b>

## NOT 19 | Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

(kr)	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	27 108 147	4 524 257
Årets nedlagda kostnader	6 172 318	26 270 887
Omklassificeringar	-29 261 053	-3 334 453
Årets omkostnadsförda underhåll och reparationer	-2 117 652	-352 544
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 901 760</b>	<b>27 108 147</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 901 760</b>	<b>27 108 147</b>

## NOT 20 | Andra långfristiga värdepappersinnehav

(kr)	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

Avser 4 st andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening, org.nr 702000-9226.

## NOT 21 | Uppskjutna skatter

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

(kr)	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	15 433 766	15 283 745
Markanläggningar	-193 210	-168 080
Förlust vid avyttring av fastighet		9 323
	<b>15 240 556</b>	<b>15 124 988</b>

## NOT 22 | Kundfordringar

(kr)	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar, Kumla kommun	7 792	84 658
Kundfordringar, koncernföretag	331 286	244 801
Kundfordringar övriga	73 887	266 123
	<b>412 965</b>	<b>595 582</b>

## NOT 23 | Kassa och bank

(kr)	2023-12-31	2022-12-31
Plusgiro	982 255	10 119
Underkonto, fordran Kumla kommun	42 446 564	36 587 690
Bankkonto	1 098 572	824 412
	<b>44 527 391</b>	<b>37 422 221</b>
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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

(kr)	2023-12-31
balanserad vinst	135 723 309
årets vinst	19 908 682
	<b>155 631 991</b>
disponeras så att till aktieägare utdelas	5 000 000
disponeras så att i ny räkning överföres	150 631 991
	<b>155 631 991</b>

## NOT 26 | Obeskattade reserver

(kr)	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond tax 2018	0	3 000 000
Periodiseringsfond tax 2020	3 500 000	3 500 000
Periodiseringsfond tax 2021	4 500 000	4 500 000
Periodiseringsfond tax 2022	4 500 000	4 500 000
Periodiseringsfond tax 2023	7 500 000	7 500 000
Periodiseringsfond tax 2024	8 300 000	0
	<b>28 300 000</b>	<b>23 000 000</b>

## NOT 27 | Övriga skulder till kreditinstitut

I bolagets skulder till kreditinstitut ingår 55 (100) 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 förfallodagar enligt följande:

(mkr)	Mindre än 1 år	1–5 år	Totalt
<b>Total upplåning</b>			
Per 2023-12-31	55	320	375
	<b>55</b>	<b>320</b>	<b>375</b>
Per 2022-12-31	100	325	425
	<b>100</b>	<b>325</b>	<b>425</b>

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala låneskulden uppgår till 3,03 (3,22) år och den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lånen uppgår till 1,85% (1,59)%.

Utestående ränteswapavtal uppgår till nominellt 260 (335)

mkr. Verkliga värden på dessa derivatinstrument uppgick på balansdagen till 13 (25) mkr.

## NOT 28 | Leverantörsskulder

(kr)	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder, Kumla kommun	1 000 984	3 516 444
Leverantörsskulder, koncernföretag	1 206 792	584 329
Leverantörsskulder, övriga	3 816 757	6 477 478
<b>Summa</b>	<b>6 024 533</b>	<b>10 578 251</b>

## NOT 29 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

(kr)	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald hyra	8 701 592	6 044 847
Upplupna räntekostnader	1 651 991	2 125 152
Upplupen semesterlöneskuld	121 776	166 785
Upplupna sociala avgifter	38 262	52 404
Övriga poster	7 835 271	8 290 556
	<b>18 348 892</b>	<b>16 679 744</b>

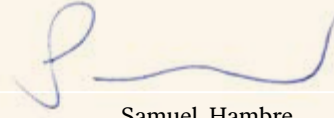
## NOT 30 | Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

(kr)	2023-12-31	2022-12-31
Resultat vid avyttring och utrangering av fastigheter	2 516 924	2 273 034
Under året kostnadsförda reparationer och underhåll	-2 117 651	-352 544
	<b>399 273</b>	<b>1 920 490</b>

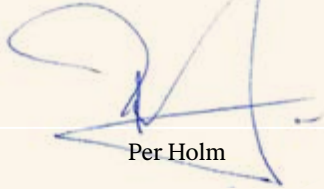
Kumla den 12 februari 2024



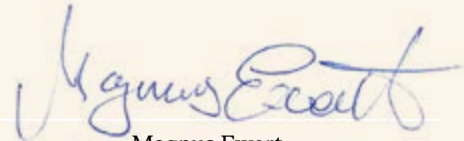
Andreas Brorsson  
ORDFÖRANDE



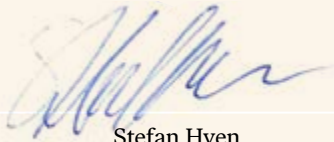
Samuel Hambre



Per Holm



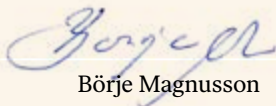
Magnus Ewert



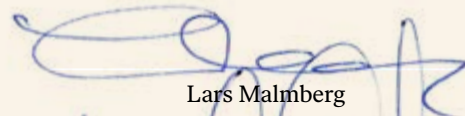
Stefan Hven



Karin Kax Lindqvist



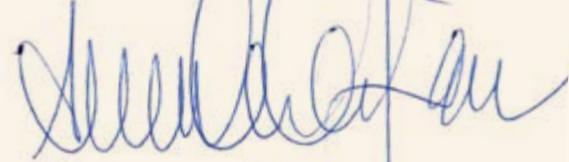
Börje Magnusson



Lars Malmberg

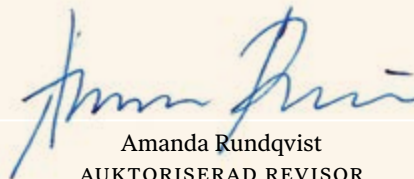


Annica Sjökvist



Anne-Lie Carlos Jeansson  
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 februari 2024



Amanda Rundqvist  
AUKTORISERAD REVISOR

# Rapport om årsredovisningen

## Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kumla Fastigheter AB för år 2023.

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 2023 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kumla Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbe-

vis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den 27 februari 2024



Amanda Rundqvist  
AUKTORISERAD REVISOR

Till

Årsstämman i Kumla Fastigheter AB organisationsnummer 556095-9693

Fullmäktige i Kumla kommun organisationsnummer 212000-1975

# Granskningsrapport för år 2023

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 lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorn ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kom-

munallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

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

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

*Kumla kommun den 26 februari 2024*



Ola Daréus  
LEKMANNAREVISOR

# Kumla Fastigheters fastighetsbestånd vid senaste årsskiftet



**1**  
**Fastighet:** Axeln 7  
**Gatuadress:** Vissbergagatan 12  
**Bruksarea:** 9 342 kvm  
**Hyresgäst:** Swedish Lorry Parts



**2**  
**Fastighet:** Axeln 8  
**Gatuadress:** Viagatan  
**Bruksarea:**  
**Hyresgäst:** Tomtmark



**3**  
**Fastighet:** Blåmesen 1  
**Gatuadress:** Ymergatan 6  
**Bruksarea:** 524 kvm  
**Hyresgäst:** PK:s Mekaniska, Svenska Plåtisolering



**4**  
**Fastighet:** Blåmesen 3  
**Gatuadress:** Ymergatan 10  
**Bruksarea:**  
**Hyresgäst:** Tomtmark



**5**  
**Fastighet:** Blåmesen 4  
**Gatuadress:** Ymergatan 4  
**Bruksarea:** 1 420 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla Bostäder, Kumla kommun, PO:s akustikmontage, Örebro Palltrading



**6**  
**Fastighet:** Borgmästaren 10, ofri grund  
**Gatuadress:** Torget 1  
**Bruksarea:** 2 632 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla kommun



**7**  
**Fastighet:** Byrsta 3:20  
**Gatuadress:** Byrsta  
**Bruksarea:** 3 404 kvm  
**Hyresgäst:** Nerikes Brandkår, Region Örebro län



**8**  
**Fastighet:** Fabrikören 4  
**Gatuadress:** Magasinsgatan 4  
**Bruksarea:** 3 895 kvm  
**Hyresgäst:** Colosseum, Smile, Kumla kommun, Länsgråden Fastigheter, BST Gym



**9**  
**Fastighet:** Grossisten 2  
**Gatuadress:** Företagsgatan 7  
**Bruksarea:** 1 585 kvm  
**Hyresgäst:** Anicura Djursjukhuset Hund och Katt



**10**  
**Fastighet:** Gråsparven 2  
**Gatuadress:** Järsjögatan 10  
**Bruksarea:** 3 128 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla Bilvårdscen-ter, Alfapac, Intrix, Treadworld AB, Persson Innovation



**11**  
**Fastighet:** Göken 1  
**Gatuadress:** Järsjögatan 9  
**Bruksarea:** 5 010 kvm  
**Hyresgäst:** Intrix



**12**  
**Fastighet:** Hällabrottet 1:97  
**Gatuadress:** Kalkugns- gatan 8  
**Bruksarea:** 2 320 kvm  
**Hyresgäst:** Ellege Emballage



**13**  
**Fastighet:** Hällabrottet 1:101  
**Gatuadress:** Kapellgatan 6  
**Bruksarea:** 455 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla kommun, (bostäder)



**14**  
**Fastighet:** Hällabrottet 1:105  
**Gatuadress:** Ramsåggsgatan 2  
**Bruksarea:** 2 310 kvm  
**Hyresgäst:** Ellege Emballage



**15**  
**Fastighet:** Kajan 5  
**Gatuadress:** V Drottninggatan 33-43  
**Bruksarea:** 19 615 kvm  
**Hyresgäst:** DF Event i Kumla (Dancemania), Jonelis



**16**  
**Fastighet:** Kullagret 2  
**Gatuadress:** Viagatan 9  
**Bruksarea:** 2 008 kvm  
**Hyresgäst:** Forma Gym & Cardio, Kriminalvården



**17**  
**Fastighet:** Kumla Bandel 3:3  
**Gatuadress:** Stationsgatan  
**Bruksarea:** 531 kvm  
**Hyresgäst:** Sv Reseterminaler, Cabonline, Lotus, Agaton Sax, (bostad)



**18**  
**Fastighet:** Kumla 11:41, del av Växthuset  
**Gatuadress:** Kyrkogatan 5  
**Bruksarea:** 2 077 kvm  
**Hyresgäst:** Goda Rum, Kumla kommun



**19**  
**Fastighet:** Kumla 12:91  
**Gatuadress:** Mastgatan 1  
**Bruksarea:** 2 604 kvm  
**Hyresgäst:** –



**20**  
**Fastighet:** Kvarntorp 1:12  
**Gatuadress:** Ljungströmsväg 13  
**Bruksarea:** 775 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla kommun



**21**  
**Fastighet:** Kvarntorp 5:3, Golfklubben  
**Gatuadress:** Högtorp  
**Bruksarea:** 1 154 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla Golfklubb



**22**  
**Fastighet:** Kvarntorp 6:2  
**Gatuadress:** Berghugnsvägen  
**Bruksarea:** 645 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla kommun



**23**  
**Fastighet:** Kvarntorp 6:3  
**Gatuadress:** Krossvägen, Mexivägen  
**Bruksarea:** 3 191 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla kommun, Millcon, Kumla Industri & billackering

# VÅRA FASTIGHETER



**24**  
**Fastighet:** Kvarnortorp 6:4  
**Gatuadress:** Berghugnsvägen, Krossvägen  
**Bruksarea:** 10 182 kvm  
**Hyresgäst:** Pontus & partner, JRP, Millicon, Epiroc, Wokk Storkök



**25**  
**Fastighet:** Kvarnortorp 6:5  
**Gatuadress:** Berghugnsvägen  
**Bruksarea:** 3 263 kvm  
**Hyresgäst:** Epiroc



**26**  
**Fastighet:** Kvarnortorp 6:6  
**Gatuadress:** Berghugnsvägen 2  
**Bruksarea:** 6 988 kvm  
**Hyresgäst:** Pontus & Partner



**27**  
**Fastighet:** Kvarnortorp 6:9  
**Gatuadress:** Berghugnsvägen  
**Bruksarea:**  
**Hyresgäst:** Tomtmark



**28**  
**Fastighet:** Kvarnortorp 6:10  
**Gatuadress:** Berghugnsvägen  
**Bruksarea:** 1 240 kvm  
**Hyresgäst:** Epiroc, Nouryon



**29**  
**Fastighet:** Kvarnortorp 6:11  
**Gatuadress:** Linbanevägen  
**Bruksarea:** 3 311 kvm  
**Hyresgäst:** Epiroc



**30**  
**Fastighet:** Mars 3  
**Gatuadress:** Marsvägen 5  
**Bruksarea:** 2 818 kvm  
**Hyresgäst:** MOAB



**31**  
**Fastighet:** Mars 5  
**Gatuadress:** Marsvägen 7  
**Bruksarea:** 726 kvm  
**Hyresgäst:** Lill-Annas Leveransbageri



**32**  
**Fastighet:** Oxen 10  
**Gatuadress:** Kumla-Frasses väg 2 A-B  
**Bruksarea:** 3 171 kvm  
**Hyresgäst:** Copter, Kumla kommun, Moelven Modus



**33**  
**Fastighet:** Oxen 17  
**Gatuadress:** V Drottninggatan 38  
**Bruksarea:** 5 333 kvm  
**Hyresgäst:** ABF, Närkesten, Närkes traktorcenter



**34**  
**Fastighet:** Radion 2  
**Gatuadress:** Mastgatan 2  
**Bruksarea:** 4 839 kvm  
**Hyresgäst:** Nolér Revision, TC Connect, FNC, Besikta, Nori Handel, Krifa Trading, Optio



**35**  
**Fastighet:** Remskivan 3  
**Gatuadress:** Byrstagatan  
**Bruksarea:** 1 315 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla kommun



**36**  
**Fastighet:** Skomakaren 5  
**Gatuadress:** S Kungsvägen 1  
**Bruksarea:** 4 548 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla kommun



**37**  
**Fastighet:** Smedstorp 4  
**Gatuadress:** Smedstorp-svägen 5  
**Bruksarea:** 825 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla kommun



**38**  
**Fastighet:** S Via 2:18  
**Gatuadress:** S Via  
**Bruksarea:** 16 942 kvm  
**Hyresgäst:** Zymbios Logistics, Sveaskog Förvaltning



**39**  
**Fastighet:** Transistorn 1 Blå huset  
**Gatuadress:** Radiogatan 1–3  
**Bruksarea:** 4 221 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla kommun



**40**  
**Fastighet:** Transistorn 1 Borgen  
**Gatuadress:** Radiogatan 1–3  
**Bruksarea:** Gemensam yta med Blå huset  
**Hyresgäst:** Kumla kommun



**41**  
**Fastighet:** Ängen 1  
**Gatuadress:** Korstagatan 5  
**Bruksarea:** 1 396 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla kommun



**42**  
**Fastighet:** Västra Parken 17  
**Gatuadress:** V Drottninggatan 8  
**Bruksarea:** 784 kvm  
**Hyresgäst:** Granitor Electro, Inda support, Aramis, Åhs entreprenad



**43**  
**Fastighet:** Ymer 3  
**Gatuadress:** Gesällgatan 1  
**Bruksarea:**  
**Hyresgäst:** Parkering

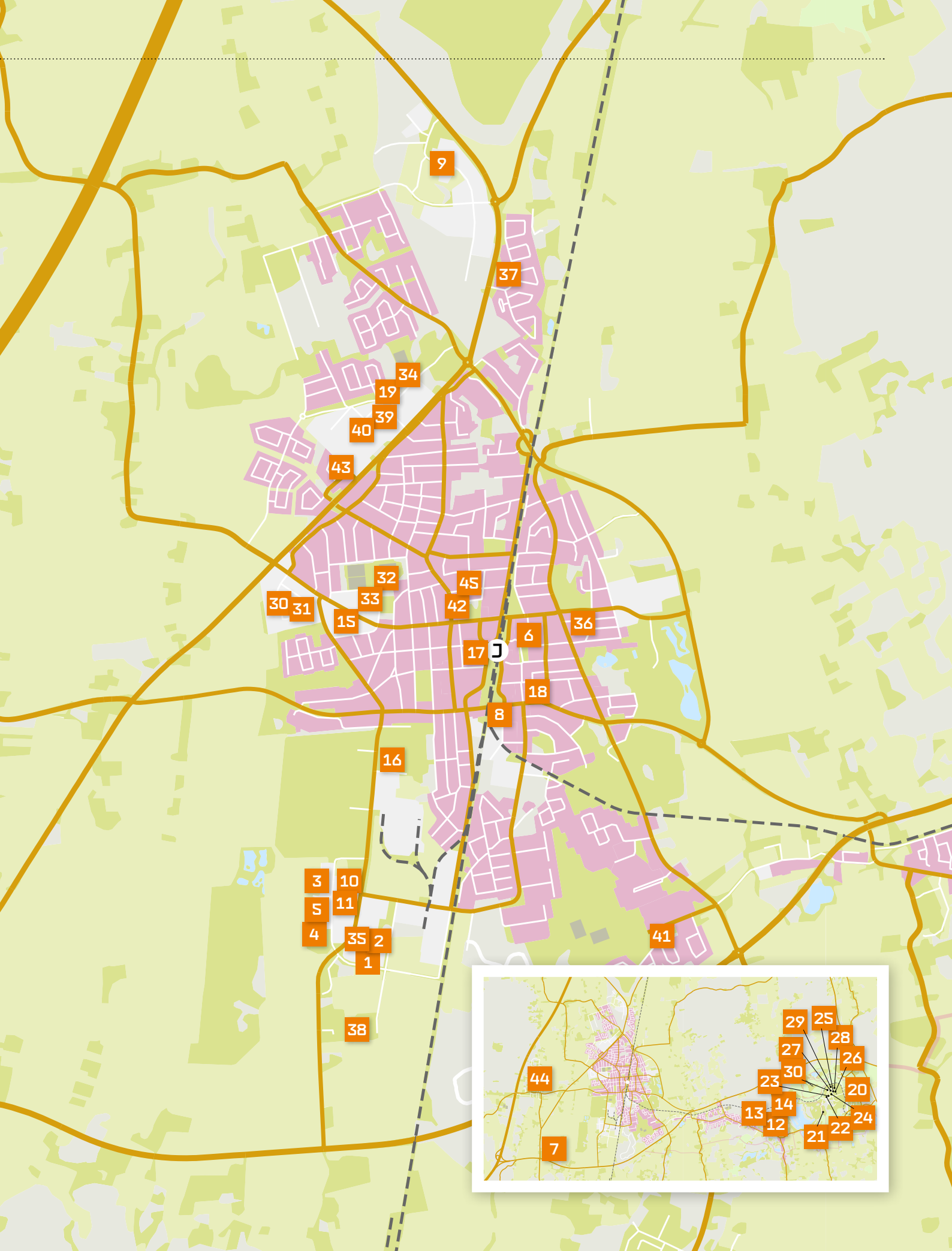


**44**  
**Fastighet:** Åbytorp 3:8  
**Gatuadress:** Rosinas väg 9  
**Bruksarea:** 363 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla kommun (bostäder)



**45**  
**Fastighet:** Älgen 18  
**Gatuadress:** Mossbane-gatan 5  
**Bruksarea:** 1 720 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla kommun









## SVENSK MILJÖBAS KRAVSTANDARD (4:2017)

### Kumla Fastigheter AB

556095-9693

Kumla Fastigheter AB har infört miljöledningssystem i enlighet med kraven i Svensk Miljöbas. Systemet skapar förutsättningar för ständiga förbättringar och minskad miljöbelastning.

Giltigt till och med

**24 april 2024**

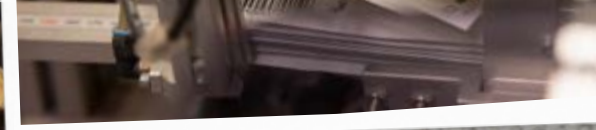
Örebro den 25 maj 2023

Kristian Hellström, enhetschef

Utfärdare: Örebro Kommun, Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen, Miljöavdelningen, 212000-1967

Certifikatnummer 201901819





Projektledning, text, form, layout och repro: Woodtypes Foto: Magnus Wahlman (där man inte längre) Tryck: PrintfoVeilins

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