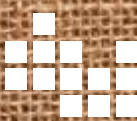




Hållbarhet i alla led sparar
både pengar och miljö

ÅRSREDOVISNING 2024

KUMLA 
FASTIGHETER

2024 – ett år att vara stolt över trots tuffa utmaningar

Aret som gått har präglats av flera betydande politiska och ekonomiska händelser på ett globalt plan. Det har varit val i flera stora ekonomier, bland annat i USA och i länder inom EU. Utgången av valen har skapat osäkerhet på de ekonomiska marknaderna och en hel del debatt. Skenande priser, problem med leveranser och en inflation som vi inte sett på många år är konsekvenser som har utmanat oss i flera år.

När vi gick in i 2024 var det med förhoppning om att de här utmaningarna skulle avta, om inte helt så i alla fall märkbart. Allt detta har påverkat både oss och våra hyresgäster, och jag är väl medveten om den ansträngning som högre kostnader innebär för många verksamheter i Kumla. Därför strävar vi hela tiden efter en långsiktig balans mellan hållbar lönsamhet och attraktiva lokaler för våra hyresgäster. Då känns det bra att kunna konstatera att sett över ett längre perspektiv har tidigare års låga inflation dämpat den genomsnittliga hyreshöjningen. Vi som fastighetsbolag har också tvingats till ökad försiktighet och eftertänksamhet, och vi har hanterat utmaningarna genom att anpassa oss, planera noggrant och fatta strategiska beslut som tagit hänsyn till både framtiden och nuläget.

DET VIDA BEGREPPET "HÅLLBARHET" är en strategisk prioritet för oss. Under året har vi fortsatt vårt arbete för att minska vår miljöpåverkan, till exempel genom konkreta energieffektiviseringsåtgärder och investeringar i teknik för smartare styrning av våra fastigheter. Det har bidragit till lägre energianvändning och minskade driftskostnader. Vi har också ett ansvar och en möjlighet att agera gott exempel och leda positiv utveckling. Därför har vi intensifierat dialogen med våra hyresgäster kring hållbarhetsfrågor och hur vi gemensamt kan minska vår klimatpåverkan. Dialog är ett kreativare och trevligare sätt att skapa resultat på jämfört med exempelvis direktiv.

Ett särskilt fokus har legat på att främja biologisk mångfald i våra utemiljöer, där vi har skapat

nya livsmiljöer för pollinerande insekter och andra smådjur. Jag är övertygad om att sådana insatser även bidrar till trivsel och engagemang för hyresgästerna som kan ta del av nya trädgårdar, fågelholkar och bibäddar. Kullagret 3 är ett mycket gott exempel på detta. Jag tror vi är fler som med spänning väntar på att våren, sommaren och hösten ska komma så att vi får se hur grödorna hjälper faunan, och vilken växtprakt vi får följa, från årstid till årstid.

Vårt sociala engagemang har varit centralt i många år, så även under 2024. Genom samverkan med lokala aktörer har Kumla Fastigheter tillsammans med bland annat näringslivet i Kumla kunnat göra märkbar skillnad för vårt samhälle, för våra verksamheter och för enskilda individer. Som ett gott och inspirerande exempel på vårt engagemang inom social hållbarhet vill jag lyfta fram vårt partnerskap med Ung Företagsamhet (UF). Under året har vi stolt gått in som samarbetspartner för att stötta unga människor i att våga ta steget till företagande. Att ge unga verktyg, nätverk och självförtroende att driva egna företag är en investering i framtidens näringsliv. För oss på Kumla Fastigheter är det självklart att bidra med både kunskap och engagemang. Jag har själv haft förmånen att vara rådgivare åt en UF-grupp och följa deras utveckling under året, och vår kollega Ulrika Jemt har deltagit i en jury där hon bedömde elevernas produkter utifrån innovation, genomförande och marknadspotential. Genom detta har vi fått inblick i hur unga entreprenörer arbetar med att utveckla sina idéer, och det är inspirerande att se deras kreativitet och drivkraft.

Vi hoppas att fler företagare i Kumla inspireras och ser värdet i att stötta unga på deras företagsresa. När vi som näringsliv samverkar och investerar i framtida entreprenörer, skapar vi förutsättningar för innovation, lokalt engagemang och en stark arbetsmarknad vilket gynnar hela vår region.

ANNE-LIE CARLOS JEANSSON
VD

"Under året har vi stolt gått in som samarbetspartner för att stötta unga människor i att våga ta steget till företagande."





18

SOCIAL HÅLLBARHET

- 4 Det sjuder av aktivitet
- 7 Här är 1+1=3

HÅLLBAR MILJÖ

- 8 En plats för spirande flora
- 11 Arter som planterats

EKONOMISK HÅLLBARHET

- 12 Redo att möta uppgången
- 15 Ett bra ställe att driva företag
- 16 Treadworld valde Kumla
- 16 Klimatsmart på Goda Rum

NOTISER

- 17 En pigg sextioåring som firats rejält
- 18 Skapar stabilitet för näringslivet
- 18 Ny på jobbet

MEDARBETARE

- 19 Kumla Fastigheters medarbetare

ÅRSREDOVISNING

- 20 Förvaltningsberättelse
- 38 Revisionsberättelse*
- 40 Granskningsrapport
- 41 Våra fastigheter



*Revisionsberättelsen avser den lagstadgade årsredovisningen på sidorna 20–37 i detta dokument och är en kopia av den revisionsberättelse som avlämnades den 12 mars 2025. 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)."

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.

SOCIAL HÅLLBARHET

Det sjuder av aktivitet i skofabriken

*I Kumlas gamla skofabrik är det full aktivitet på dagarna. På flera våningsplan men under ett och samma tak bedrivs vuxenutbildning, **AMI:S VERKSAMHET** i form av café, tvätteri och Yttre Service samt kommunens hemtjänst.*

Anna Gustafsson ansvarar för AMI:s verksamhet som består av ett gäng engagerade medarbetare inom olika verksamheter. Just den här dagen skiner solen på innergården och det står en liten lastbil parkerad tillsammans med några andra fordon där. Gänget som bemannar Yttre Service idag har plockat ihop redskap, satt på sig varselvästarna och är redo att ge sig ut för att fortsätta arbetsdagen efter en välförtjänt kopp förmiddagskaffe på kontoret.

– På måndagar är det mest att göra, för då har folk skräpat ner under helgen, säger Rasool Mohammadi som är en i teamet.

Han och kollegorna ansvarar bland annat för att Ica Maxi-parkeringen städas. Detsamma gäller Säbylund, utanför gymmet och det som i folkmun kallas Familjens Hus. De hämtar även tvätt från olika kommunala verksamheter och kör den till tvätteriet, som alltså också ligger i gamla skofabriken och hör till AMI. Vad är bäst med jobbet?

– Att palla äpplen i parkerna och trädgårdarna, säger Dogan Cakir, och skrattar gott.

– Skämt åsido. Det är roligt att jobba utomhus, och vi gillar att träffa folk, fortsätter han.

Teamet för Yttre Service leds av Petter Kulhuset (red anm: Petter har bytt jobb och finns inte längre kvar på Yttre Service) som tycker att det hela fungerar väldigt bra.

– Det är en bra grupp som sköter sina ansvarsområden till punkt och pricka, berättar han.

– Jag tror att få i Kumla känner till att Yttre Service finns, men vore det inte för dem så skulle det vara lite kaos på vissa ställen – det är väldigt vanligt till exempel att folk skräpar ner och slänger sopor på fel ställen som vi städar upp och tar hand om.

ANNA GUSTAFSSON ÄR chef för AMI:s verksamhet som till stor del finns förlagd här.

– Vårt uppdrag är att sköta arbetsmarknadsfrågor och integrationen i kommunen. Här ger vi människor förutsättningar för att ta sig vidare. De flesta tjänster vi kan erbjuda är från cirka sex månader upp till ett år, och syftet är att arbetsträna för att komma ut i arbetslivet, berättar hon.

– Genom goda samarbeten med övriga verksamheter i kommunen – och för den delen även näringslivet – kan vi kompetensförsörja för riktiga arbetsuppgifter, säger Anna Gustafsson och berättar att det tidigare var en större andel arbetstränande som blev kvar inom AMI.

– Tanken är att man ska komma vidare och ut i det riktiga arbetslivet. Det fungerar när vi hanterar arbetslösheten på rätt sätt på kommunal nivå, säger hon.

Verksamheterna som bedrivs fyller en viktig funktion och bidrar till hela kretsloppet, både här i skofabriken och ute i de övriga kommunala verksamheterna. Tvätteriet sköter tvätt både



Plats för många. Sanja Albatran och Majeda Abdulwahed jobbar i caféet medan Mohamed Alsagher, Rasool Ghulam Mohammadi, Petter Kulhuset och Dogan Yilmaz Cakir sköter Yttre Service. Anna Gustafsson ansvarar för verksamheten.





”Alla känner alla, och vi arbetar tillsammans här. Det skapar trygghet och ökade möjligheter för eleverna som går här.

Ylva Olsson är rektor för vuxenutbildningen.

från badhuset och äldreboenden i kommunen, caféet är öppet för allmänheten men är också en viktig funktion och tjänst för alla som arbetar i fastigheten och vill köpa lunch och fika. Och Yttre Service ser till att hålla stora delar av Kumla i gott skick.

HÖGST UPP I den gamla fabriken, på våningsplan 3, finns det som kallas för vuxenutbildningen. Här är Ylva Olsson rektor sedan ett par år tillbaka. Men hon har längre historia än så, både med vuxenutbildningen och skofabriken.

– Jag började här som lärare 2013 och blev efter några år förstelärare, berättar hon.

Vuxenutbildningen består egentligen av tre verksamheter. Den största är KomVux som är till för att man ska kunna komplettera sina betyg eller läsa till nya ämnen.

– En del läser in ämnen man inte fick med sig från grundskolan, oftast för att man av ett eller annat skäl fallit ifrån då och därför inte kunnat

söka sig till gymnasiet, berättar Ylva Olsson.

Vuxenutbildningen rymmer även SFI, alltså svenskaundervisning för de som är invandrade och inte kan språket. Anpassad utbildning för vuxna finns här också.

– Det är inte helt ovanligt att vi har elever som läser på SFI här och när de är klara där går vidare till KomVux för att komplettera och läsa upp betygen för vidare utbildning, fortsätter Ylva Olsson.

VISSTE DU ATT...

Integrationsenheten, som är en del av vuxenutbildningen har direktservice för alla kommuninvånare som behöver stöd och vägledning? Direktservice innebär att man kan få stöd av handläggare utan att boka tid för att söka jobb, bo eller etablera sig i Sverige. Integrationsenheten stöttar också utrikesfödda att starta företag.

ATT ALL VUXENUTBILDNING finns på samma ställe är väldigt positivt, anser Ylva Olsson.

– Alla känner alla, och vi arbetar tillsammans här. Det skapar trygghet och ökade möjligheter för eleverna som går här, säger hon.

Det är extra positivt att AMI:s verksamhet finns i samma hus, eftersom det skapar möjlighet till sam-

arbeten.

– Flera av eleverna gör samtidigt praktik i exempelvis tvätteriet eller caféet. ■

VUXEN-UTBILDNINGEN I SIFFROR*

90 = antalet SFI-elever

100 = antalet komvuxelever

12 = så många går anpassad utbildning för vuxna

13 = antalet lärare

3 = antalet arbetslag

* Siffrorna avser verksamheten under 2024.



Här är $1 + 1 = 3$

SKOFABRIKEN Upplägget med de olika verksamheterna i Skofabriken är en riktig win win – för alla! Det är Anna Gustafsson och Ylva Olsson helt överens om.

– Här är det inte större än att de flesta känner varandra, eller åtminstone känner till varandra. Det skapar ett tryggt klimat men innebär också kortare vägar till vissa lösningar, exempelvis praktik i kombination med studier, säger Anna Gustafsson.

I en av korridorerna hänger utskrivna papper. Det är platsannonser, en del gäller arbeten inom kommunen och andra gäller lediga platser på företag i eller i rimlig närhet till Kumla.

– Väldigt lite faller mellan stolarna på det här viset, ingen elev glöms bort, säger Ylva Olsson som också menar att det kan bli en snackis om jobb: den ena tipsar

den andra om en tjänst, en lärare kanske vet mer om någon ledig plats och vips har man en tjänst att söka och kanske också kan få hjälp med sin ansökan.

– De olika verksamheterna kompletterar varandra.

Rent formellt samarbetar verksamheterna med varandra i form av samverkansmöten var tredje vecka. På mötena deltar också KAA, det vill säga kommunens aktivitetsansvar som delvis utövar uppsökande verksamhet för att se till att människor har meningsfulla aktiviteter i sin vardag.

– Vi samarbetar också tätt med annan kommunal verksamhet som Familjens Hus, Svenska kyrkan och Kumla Fastigheter på olika sätt. Men syftet är alltid att skapa så goda förutsättningar som möjligt för alla, och att aktivt hjälpa till med integrationen, säger Anna Gustafsson. ■



Hembakat i caféet

Sanja Albatran och Majeda Abdulwahed jobbar båda två i caféet. Nästan allt fikabröd som säljs är bakat här, och det är en härlig blandning bakverk från olika kulturer som erbjuds. Man erbjuder också mat och dryck och caféet är öppet för allmänheten. Att arbeta här innebär språkträning, men även färdigheter i att stå i kassan, diska, baka och annat som man behöver kunna när man arbetar på restaurang och café.

Skofabriken rymmer många

Kumla kommun har tre verksamheter i skofabriken. Det är Vuxenutbildningen, Hemtjänsten och AML. Cirka 400 personer har dagligen sin arbets- eller studieplats här.

En plats för spirande flora, fauna och företag

*Kullagret 2 har varit i Kumla Fastigheters ägo länge, men delar av lokalen har tyvärr stått tom under en tid. I somras anlades en genomtänkt och vacker trädgård som kommer att **GYNNA DEN BIOLOGISKA MÅNGFALDEN**, men också bli ögonfägnad för de nya hyresgästerna som flyttar in under våren.*

”**T**rädgården på Kullagret 2 är ett exempel på hur vi arbetar med vår hållbarhetsvision, där vi vill kombinera ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet, berättar Anne-Lie Carlos Jeansson som är vd för Kumla Fastigheter.

Gröna ytor och väl vald växtlighet hjälper flora och fauna, men det är också ett väldigt konkret exempel på hur man som företag kan föregå med gott exempel och skapa en hållbar miljö i praktiken.

– Det kan tyckas vara en liten satsning men vi behöver alla tänka på både signalvärde och att många små initiativ ändå gör stor skillnad totalt, fortsätter Anne-Lie Carlos Jeansson.

MED TRÄDGÅRDEN VILLE Kumla Fastigheter – med enkla medel – visa hyresgästerna och besökarna att det faktiskt går att bidra till vår flora och fauna utan att det behöver vara krångligt eller kostsamt.

– Vi kommer även använda trädgården som

en visningsträdgård och inspirationskälla för hur man kan skapa gröna miljöer som gynnar den biologiska mångfalden, säger Anne-Lie Carlos Jeansson.

Växtvalet i trädgården är noggrant genomtänkt och planerat. Man har naturligtvis tagit hänsyn till den befintliga miljön, alltså hur solen går, vad som växer i närheten och hur jordmånen är. Men växtvalet är också utvalt för att främja fåglar och olika sorters insekter så att de trivs bra, och så att ekosystemet får en större chans att fungera för fler arter och individer.

DAVID KINDGREN BARTHOLDSSON är naturvårdshandläggare på Kultur- och fritidsförvaltningen på Kumla kommun, och en av dem som varit med och bidragit till trädgårdens utformning och växtval.

– Trädgården är egentligen en slags kompromiss, men en bra sådan! Fastighetsbolaget ville bidra till den biologiska mångfalden men behövde samtidigt skapa en trädgård som var både estetiskt tilltalande och lättskött. Det tycker jag man har lyckats med, säger han.



Bär frukt. Ett äldre plommonträd finns kvar. Det är vackert att titta på och det gav rikligt med frukt i somras.



Blomstrande. När fastighetsbolaget firade 60 år hade man bjudningen i trädgården. Platsen för ängsblommor var tom då, men förhoppningen är att det ska blomma för fullt till sommaren.



David Kindgren Bartholdsson

Bland annat är det tänkt att stora delar av gräsmattan ska lämnas oklippt.

– Vi lever i en kultur där det kan anses se slarvigt ut, men faktum är att en klippt gräsmatta är en biologisk öken: Det finns ingenting att hämta för vare sig insekter eller fåglar, berättar David Kindgren Bartholdsson.

När gräset får växa fritt trivs insekterna bättre, till exempel gräshopporna. Och där det finns gräshoppor trivs också fåglarna.

Bin behövs för pollineringen, men såsom kretsloppet fungerar fyller de även en funktion som föda åt fåglar. För att bina ska trivas och få så goda förutsättningar som möjligt har en bibädd anlagts.

– De gräver gångar och bygger bon i solbelyst sand. Och när de dessutom har ”rätt” växtlighet nära tillhands blir de ofta kvar.

Flera nya träd har planterats, men det finns även äldre kvar.



Hotad. Staren är en hotad art i Sverige. I Kullagrets trädgård har man försökt skapa en miljö som den ska trivas i. Dessutom ska holkar sättas upp för att främja häckningen.

Supersmarta. Bin är väldigt smarta små varelser. De listar snabbt ut hur och var maten hämtas på enklaste sätt. Det betyder att de kommer att överge en miljö med ”komplicerade” blommor till fördel för en där nektar och pollen är lätta att hitta och hämta. Det är ett av skälen till att Kullagrets trädgård har många arter som blommor med enkla kronblad.



Välkomna. Även tornseglaren välkomnas till Kullagret genom att holkar anpassade för den specifika arten sätts upp.

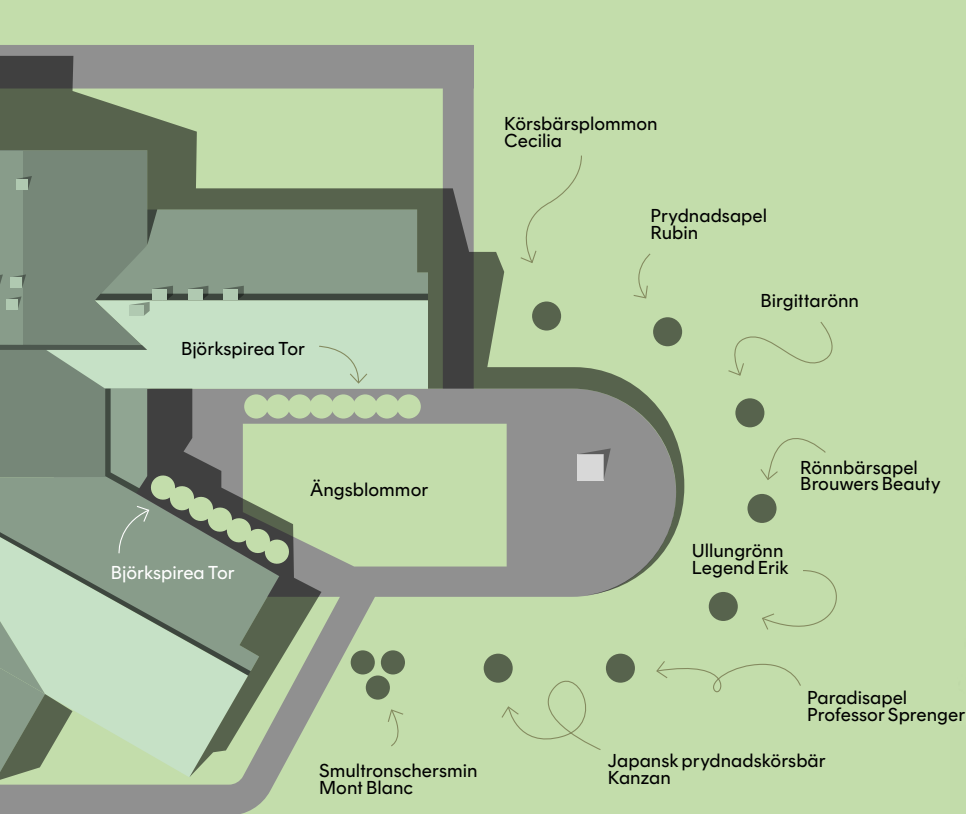
– Ett gammalt träd kan erbjuda helt andra förutsättningar än ett nytt för djuren och insekterna. Dessutom skänker ett äldre träd en annan karaktär jämfört med ett yngre, säger David Kindgren Bartholdsson.

Bladverket och ett trädets blomning är också något som behöver utvärderas. Fastighetsbolaget har valt bort sterila arter liksom förädlade prydnadsversioner till förmån för de inhemska, bland annat för att undvika fyllda blommor som komplicerar livet för exempelvis bin.

– Man har också valt många olika arter och har ett träd av varje. Det är jättebra av flera skäl, bland annat för att olika bladverk och arter trivs på olika ställen, men också för att man får en kontinuerlig blomning och därmed en längre matsäsong för både insekter och fåglar.

När blomningen är över bildas det på vissa träd och buskar bär, eller annan frukt som oftast fungerar fint som foder åt fåglarna under en lång period, säger David Kindgren Bartholdsson.

– Och blommande buskar brukar älskas av nattaktiva fjärilar. ■



Nyplanterat. Så här såg det ut i somras. Nu blir det spännande att se hur träd, buskar och blommor utvecklar sig.



Några av arterna som planterats



Japanskt prydnadskörsbär

Ett medelstort prydnadsträd som blommor med stora, rosa blommor. Trivs i full sol.



Björkspirea

En tålig buske som också är vacker på hösten tack vare bladen som blir orange och röda. På sommaren blommor den rikligt med små, vita blommor i täta klasar.



Smultronschersmin

En vitblommande buske som doftar smultron. Trivs i flera lägen och är väldigt tålig.



Birgittarönn

Mindre prydnadsrönn framtagen på Alnarp under 80-talet. Trädet får en enhetlig, upprätt och oval form. Mörkt gröna blad och gula rönnbär senare på hösten.



Rönnbärsapel

Ett mindre träd eller stort buskträd med långa tunna grenar som växer till en yvig krona. På våren blommor det vitt med pärlliknade blommor. Trädet får små frukter på hösten. Mycket odlingsvärt!

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

"Vi är redo att möta upp-gången"

*Kumlaföretaget Butikskonsult bytte namn till Intrx i maj 2021. Syftet? Företagsnamnet skulle **INTE STÅ I VÄGEN FÖR FRAMTIDA UTVECKLING**. Nu, snart fyra år senare, kan vd Fredric Jansson konstatera att det var rätt beslut – särskilt med tanke på utmaningarna som kantat tillvaron sedan dess.*

Intrx, alltså före detta Butikskonsult, är ett Kumlabaserat företag med 60 anställda och en omsättning på ungefär 150 miljoner.

Hur ser er affärsidé ut?

– Vi är en av Sveriges ledande aktörer av inredningskoncept till bland annat kunder inom butik, restaurang och offentliga miljöer. Våra egna arkitekter, formgivare, konstruktörer och projektledare kan ta sig an och agera helhetsleverantör till både större och mindre inredningsprojekt och för den delen nybyggnationer, säger Fredric Jansson som är vd och ägare sedan 2009.

FÖRETAGETS HUVUDKONTOR LIGGER i Kumla och kontor finns också i Habo. Eftersom Intrx har kunder inte bara över hela Sverige utan även i Finland, Tyskland och andra delar av Europa har man numera ett dotterbolag med kontor i finska staden Vasa samt ett dotterbolag i Tyskland.

Företaget bytte namn 2021 för att man bredade verksamheten och inte ville vara fast i de tidigare målgrupperna.

– Från början hade vi mest fokus på butiker och butiksinredning medan vi numera även arbetar med företag i offentliga miljöer, men som inte är butiker. Det har varit viktigt för oss

att värdeladda namnet över tid, berättar Fredric Jansson.

Sedan namnbytet 2021, men även åren innan, hände det en hel del i omvärlden men även på företaget.

UNDER 2022 INVESTERADE man i nya maskiner till snickeriet där möbler och inredning tillverkas och levereras direkt ut till kund utan onödiga transporter. Nya butikskunder och större byggprojekt tillkom under det året, samt en satsning på bredare tjänsteförsäljning i form av visualiseringar och grafiskt material. Intrx har också fortsatt digitaliseringsutvecklingen genom ett projektverktyg för smart hantering och kvalitetssäkring av hela flödet i varje projekt.

– Alla våra satsningar har skapat möjligheter för oss att växa, och det har vi också gjort de senaste åren, berättar Fredric Jansson.

Men, tillägger han, förutsättningarna för företaget har varit både dåliga och svåra alltsedan

Intrx

■ Intrx grundades 1938 i Kumla av Fredric Janssons egna föräldrar. Företaget har idag cirka 60 anställda och omsätter ungefär 150 miljoner kronor.



Vd Fredric Jansson och Intrix
är kvar i Kumla trots flera nya
marknader i Europa.



Showroom. Hos Intrix finns exempel på butiksinteriorer och kontorsmiljöer.

corona slog till 2020. På grund av detta stannade tillväxten upp.

– Vi har tvingats fatta många svåra beslut de senaste åren. För att hantera utmaningarna som drabbat oss har vi behövt anpassa verksamheten på flera olika sätt.

2025 HAR PRECIS börjat och visst finns det tecken på att konjunkturen är på väg att vända.

– Än är vi inte där, men det är absolut på gång. De negativa faktorerna som skapat ett relativt hopplöst och svårnavigerat företagsklimat både i Sverige och övriga världen är på väg att tryckas tillbaka, vilket är bra, säger Fredric Jansson.

– Vi ser att kunderna blickar framåt igen, och att deras behov av förnyelse och renovering är stora nu. De har tvingats spara och prioritera hårdare under det gångna året, men verkar nu redo att satsa igen. Och vi har väldigt bra – och ännu fler! – kunder nu än förr, så det ser ljus ut.

För Fredric Jansson och hans team gäller det att fortsätta vara ett attraktivt företag. Men hur är man det?

– Vi jobbar så långt det går med att vara ett hållbart alternativ och bidra till att konsumtionen är så hållbar det går. Det gör vi bland annat

genom att sätta upp miljömål och studera vårt företags miljöpåverkan så att vi kan prioritera förändringar och insatser där påverkan är som störst. Min vision är att vara förstahandsvalet för partners som vill skapa hållbara och inspirerande inredningskoncept, både inom och utanför Sveriges gränser.

– Jag vill också att Intrix ska utvecklas till att bli den bästa arbetsplatsen inom inredningsbranschen där vi tillsammans med våra medarbetare och partners når en ännu bredare kundgrupp och kan skapa helt nya och unika helhetslösningar som ligger i tiden.

ENLIGT FREDRIC JANSSON handlar det till stor del om erbjudandet, alltså att kunna skapa och erbjuda kreativ inredning med funktionella lösningar, som hjälper butiker och restauranger att öka sin lönsamhet, och som bidrar till en upplevelse för besökaren.

Men vis av de senaste årens utmaningar lägger han till:

– Det är också viktigt att ständigt anpassa sig efter omvärlden och att utveckla sortiment, göra smartare inköp och hitta rätt samarbeten. Vi har arbetat hårt med det, och nu är vi redo att möta uppgången. ■



” Vi ser att kunderna blickar framåt igen, och att deras behov av förnyelse och renovering är stora nu.

Kumla – ett bra ställe att driva företag på

HÅLLBARHET Intrix, eller Butikskonsult som det hette då, grundades i Kumla och trots god tillväxt och flera nya marknader i Europa finns företaget fortfarande kvar i stan.

– Det känns helt naturligt, säger Fredric Jansson som är vd. Men han poängterar också att förutsättningarna i Kumla är – och alltid har varit – goda.

– Vi har alltid haft tillgång till bra och ändamålsenliga lokaler, och Kumla är perfekt ur ett logistiskt läge.

För Intrix:s del finns också många leverantörer i det övriga lokala näringslivet och det är enkelt att samarbeta med både kommunen och övriga näringsidkare.

– Det går att växa och frodas här. Alla vill samarbeta, och förstår att ett gott klimat generellt gynnar samtliga. Vi drivs av samma intressen, säger han.

– Dessutom har det alltid funnits mycket bra kompetens i stan och det har aldrig varit svårt att hitta bra medarbetare.

Intrix
=
[n:ter'eks]

INTRIX KUNDER – HÄR ÄR NÅGRA AV DEM

- ▶ Samtliga Teliabutiker i Sverige inreds av Intrix.
- ▶ Grekiska Grill & Bar som numera finns på torget i Kumla anlitar Intrix till att inreda sina restauranger.
- ▶ Swedavia, de offentligt ägda flygplatserna, köper stora delar av sitt möblemang av Intrix.



Vy från Intrix kontor.



Nyinflyttad. Mikael och Anna Melefors driver Treadworld som numera är en sammanslagning med Unifelt. Adressen är Ymergatan i Kumla.

Treadworld valde Kumla framför Umeå

INFLYTTNING Mikael Melefors och hans fru Anna bodde tills nyligen i Umeå och har drivit företaget Treadworld, ett grossistföretag, i flera år. De har bland annat levererat fodertillskott, tyglar och egentillverkade trän till ridsportbutiker samt haft agenturen för varumärket Eric Le Tixerant. I och med köpet av Kumlaföretaget Unifelt, som tillverkar specialsulor till hästar, kunde de utveckla sin verksamhet och växa. Dessutom innebar

sammanslagningen av de två bolagen en flytt från Umeå till Kumla.

– Det skulle ha blivit krångligt och dyrt att flytta upp alla stora maskiner som krävs för tillverkningen. Vi såg också att personalen här har nyckelkompetens som krävs för framtiden, berättar Mikael Melefors.

– Dessutom såg vi andra möjligheter med Kumla – exempelvis läget – och är glada för att det har fungerat så bra, fortsätter han. ■

Fina byggmöjligheter på stor industritomt

LÄGE Fastigheten Blåmesen 3 är en rejäl industritomt som nu står helt tom efter att den gamla ladan som stått på marken har rivits och fraktats bort.

– Tomten är cirka 9000 kvadratmeter och har ett mycket attraktivt läge i Kumla, berättar Ulrika Jemt, Kumla Fastigheter.

Ännu finns alltså ingen byggnad alls på fastigheten, något som bör ses som en chans att få det skraddarsytt efter behov man som näringsidkare kan ha.



Tomt. Den gamla ladan är nu ett minne blott.

"För oss är det självklart att laga klimatsmart"

HÅLLBART På Goda Rum i Kumla är det hembakat som gäller. Maten lagas av lokala råvaror så långt det är möjligt, och matsvinnet är nästintill obefintligt.



Christel Hägglund driver restaurangen tillsammans med Tomas Carlsson. Christel är den som lagar maten. Oftast är det husmanskost på menyn. En generös salladsbuffé finns också för gästerna att ta för sig av.

– Vi köper lokalt så mycket det bara går. Kött och fågel är relativt enkelt att få tag på i rätt volymer, men en del fisk behöver vi ta från annat håll, berättar hon.

Även grönsaker inhandlas lokalt, delvis från kommunens odlingar i växthus i Sjöparken.

– Vi skulle vilja ha möjlighet att köpa ännu mer därifrån, säger Christel Hägglund.

Goda Rum serverar fika, och det är hembakat och helt utan spår av e-ämnen eller andra artificiella tillsatser som erbjuds.

– Vi använder svenskt smör och svenska ägg.

Det totala matsvinnet är nästan obefintligt.

– Vi får hellre slut på någon rätt än gör för mycket som måste kastas bort. Det innebär att vi behöver vara lite kreativa och kunna lösa en ny rätt om något tar slut.

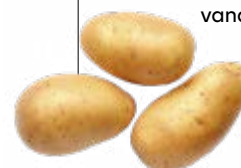
Kreativitet krävs också för att ta hand om det som eventuellt blir över.

– Kokt potatis kan rostas dagen efter, och får jag exempelvis fin röding över från lunchen kyler jag ner den och använder till en röra att servera på salladsbuffén, exemplifierar Christel Hägglund.

Hon har dessutom djur hemma, som får äta det svinns om av något skäl inte går att återanvända.

– Vi ger också hellre bort mat än slänger den. Det kan bli matlådor till personalen att ta hem, eller så skänker vi den till bättre behövande genom kyrkan.

– För mig är det en självklarhet att inte slösa och kasta bort mat.





Firande. Delar av styrelsen samt bolagets anställda i väntan på gästerna.



Mingel. Henrik Spongh, Kumla Golfklubb, Mikael Schöldborg, Granitor Electro, Johan Börnerud, Intrix samt Niclas Noord, Svea Skog hade trevligt i solskenet.



Personalgrupp. Representanter från hyresgästen Kriminalvården slöt upp. Från vänster syns Annika Wallin, Pierre Röhnisch, Michael Schyrman och Per Andersson.

En pigg sextio- åring som firats rejält

FESTLIGT Visste du att Kumla Fastigheter startades redan 1964? Syftet med ett kommunalt fastighetsbolag var samma då som idag, nämligen att hjälpa mindre lokala företag att få bättre och ändamålsenliga lokaler.

På den tiden var Kumla en stad med en blomstrande kommers. Det mesta kunde inhandlas här, allt från mopeder och koks, trävaror och blommor till konfektyr och musikinstrument. Staden växte och antalet industrier likaså, vilket innebar att behovet av både industrilokaler och mark för bostadsbyggen växte.

UNDER MÅNGA ÅR LEDDES bolaget av idel män. Anne-Lie Carlos Jeansson, bolagets första kvinnliga vd, tillträdde 2016.

Under 2024 firade Kumla Fastigheter 60 år. Det uppmärksammades bland annat genom en festlig eftermiddag dit hyresgästerna bjöds in.



Uppvaktas. Anne-Lie Carlos Jeansson tar emot blommor från Millcons vd Johan Millgårdh.

Hej!

Katarina Åkerblad, är ny drifttekniker på Kumla Fastigheter.

MEDARBETARE **Katarina Åkerblad** anställdes på Kumla Fastigheter den 1 december, men har varit på bolaget sedan februari 2024 men då som timanställd extrapersonal när de nya ekonomi- och fastighetssystemen skulle implementeras och läras ut.

Är du uppväxt i Kumla?

– Nej, i Dalarna, närmare bestämt Hedemora.

Vad uppskattar du mest med Kumla?

– Det händer mycket här! I Kumla gör man mycket fint och gott för sina invånare. Och så är det det bästa träningsstället tack vare av alla trappor. Jag uppskattar att det finns fin natur och bra grönområden.

Vad gör du på jobbet?

– Det är så olika, och min roll håller dessutom på att utvecklas successivt. Men för att nämna några exempel är det jag som övervakar värme- och ventilationssystemen.

Jag ansvarar också för vårt nya fastighetssystem Momentum.

Men sedan kan vad som helst hända en dag: något kan gå sönder, det uppstår en vattenläcka eller något krånglar med ventilationen hos någon. Då får man kasta om och vara flexibel.

Roligast med jobbet?

– Kul med variation! Och så har jag bra support från mina kollegor.

Vad gjorde du innan du kom till Kumla Fastigheter?

Jag har byggt butiksinredningar inom dagligvaruhandeln. Jag har jobbat längst inom Hemköpkedjan där jag bland annat hade en roll som teamchef i butiken på färskvaror och kolonial. Men jag har också erfarenhet från både Ica och Coop i liknande roller.

Namn: Katarina Åkerblad

Titel: Drifttekniker

Ålder: 34 år

Familj: Man och tre katter som heter Franz, Inez och Viper.

Bor: I villa i Hallsberg.

Omvald. Andreas Brorsson blev omvald som ordförande 2023 för kommande mandatperiod.

Kumla Fastigheter skapar stabilitet för näringslivet

STYRELSE Andreas Brorsson, ordförande i Kumla Fastigheters styrelse, är stolt över vad fastighetsbolaget har åstadkommit under 2024. Att främja näringslivet är en viktig parameter, liksom att föregå med gott exempel i hållbarhetsfrågor en annan. Målet: Att skapa stabilitet för näringslivet med ett genomtänkt helhetsgrepp.

– 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.

Man har varit lyhörd för företagarnas behov av att hålla större lager för ökad tillgänglighet, och arbetat för att anpassa lokalerna. Omvärldsläget med ökade priser, lågkonjunktur och inflation är utmaningar som fastighetsbolaget de senaste åren parerat och bemött.

– Vi behöver kroka arm och samarbeta, och min bedömning är att vi tack vare det lyckats vara en god partner till företagarna.

Att arbeta långsiktigt hållbart – på alla plan – är en prioriterad fråga för Kumla Fastigheter.

– Vi vill naturligtvis minska vår miljöpåverkan. Vår egen energiförbrukning har reducerats genom smartare styrning av fastigheterna. Men fastighetsbolaget har också agerat praktiskt genom att skapa trevliga

utemiljöer som främjar den biologiska mångfalden, säger Andreas Brorsson.

Socialt engagemang förblir också en viktig hörnsten för Kumla Fastigheter som stärkt det ytterligare genom fortsatt god dialog och samverkan med lokala aktörer.

Det blev även ett ekonomiskt bra år för bolaget vilket gör att skulden till kreditinstitut minskar för varje år, samtidigt som fastighetsbolaget investerar.

– Allt sammantaget gör att vi kan skapa stabilitet och ett gynnsamt företagsklimat. Jag är stolt över det vi åstadkommer tillsammans, avslutar ordföranden.

■ LEDAMÖTER

Andreas Brorsson (s, ordförande)
Samuel Hambre (m, vice ordförande)
Per Holm (kd, andre vice ordförande)
Annica Sjöqvist (s)
Lars Malmberg (s)
Stefan Hven (s)
Börje Magnusson (sd)
Magnus Ewert (sd)
Karin Kax Lindqvist (c)

■ ERSÄTTARE

Eva Palmqvist (s)
Carina Bäck (s)
Stig Blomqvist (l)
Aimo Pekkala (sd)

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



Katarina Åkerblad



ANNE-LIE CARLOS JEANSSON
VD



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



KATARINA DAWIDSSON
Ekonom, månads- och årsbokslut och försäkringar



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



KATARINA ÅKERBLAD
Drifttekniker



LARS-ERIK GUSTAVSSON
Projektutvecklare KFAB/KBAB



ELENOR BRÄNN
Ekonomiadministratör, hyresavisering, kund- och leverantörsreskontra, löner, nycklar



RICKARD JOHANSSON
Fastighetsförvaltare, IT, Miljö/Underhåll



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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kumla Fastigheter AB avger härmed redovisning avseende räkenskapsåret 2024. 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 60 år. Bolagets samtliga aktier ägs av Kumla kommun. Ändamålet med företagets verksamhet är att utföra allmänt näringslivsfrämjande åtgärder inom Kumla kommun, främst genom att anskaffa, förvalta, tillhandahålla och överlåta lokaler för industri- och kontorsändamål samt även för bostads-, fritids- och serviceändamål.

Vidare ska Kumla Fastigheter AB förvalta och utveckla näringsfastigheter för näringslivet i Kumla som komplement när marknaden inte kan tillgodose behoven. Detta 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 2024. Styrelsen har under året hållit sex 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 sex medarbetare sköter den löpande förvaltningen. Bolaget är anslutet till arbetsgivarorganisationen Sobona.

ÅRETS VERKSAMHET

Allmänt

Under 2024 har vi sett en förändring i ränteläget. I början av året låg styrräntan på 4,0 procent, men från maj inledde Riksbanken en serie räntesänkningar, vilket resulterade i att styrräntan sänktes till 2,75 procent i december. Denna utveckling har påverkat både finansieringskostnader och avkastningskrav inom fastighetssektorn.

Inflationen har under året minskat avsevärt och ligger nu under Riksbankens mål på 2 procent. Våra hyresavtal är kopplade till konsumentprisindex (KPI), vilket har lett till högre hyreshöjningar de senaste åren i takt med den stigande inflationen. Sett över ett längre perspektiv har dock tidigare års låga inflation dämpat den genomsnittliga hyreshöjningen. De senaste årens ekonomiska utmaningar har påverkat både oss och våra hyresgäster, och vi är väl medvetna om den ansträngning som högre kostnader innebär för många verksamheter. Därför strävar vi efter en långsiktig balans mellan hållbar lönsamhet och attraktiva lokaler för våra hyresgäster.

På det globala planet har 2024 präglats av betydande politiska och ekonomiska händelser. Val i flera stora ekonomier, inklusive USA och inom EU, har skapat osäkerhet på marknaderna. Samtidigt har geopolitiska spänningar och konflikter fortsatt att påverka den globala ekonomin, med fluktuationer i energipriser och störningar i leveranskedjor som följd. För fastighetssektorn innebär detta ökade krav på anpassningsförmåga och riskhantering, något vi har hanterat genom noggrann planering och strategiska beslut.

Hållbarhet är en självklar del av vår verksamhet och en strategisk prioritet. Under året har vi fortsatt vårt arbete för att minska miljöpåverkan och är även i år miljödiplomerade enligt Svensk Miljöbas. Vi har genomfört energieffektiviseringsåtgärder och investerat i teknik för smart styrning av våra

fastigheter, vilket har bidragit till lägre energianvändning och minskade driftkostnader.

Som en del av vårt fokus på en effektiv och framtidsorienterad fastighetsförvaltning har vi under året även rekryterat en drifttekniker med inriktning mot förvaltning. Denna förstärkning gör det möjligt att arbeta ännu mer målinriktat med energieffektivisering, långsiktigt underhåll och optimerad drift, vilket stärker både vår verksamhet och servicen gentemot våra hyresgäster.

Vårt arbete med hållbarhet sträcker sig även utanför våra fastigheter. Vi har intensifierat dialogen med våra hyresgäster om hur vi tillsammans kan minska klimatpåverkan och skapa mer hållbara verksamheter. Dessutom har vi fortsatt vårt arbete med att främja biologisk mångfald i våra utemiljöer, där vi har skapat livsmiljöer för pollinerande insekter och andra smådjur.

Utöver miljömässiga initiativ har vi även stärkt vårt sociala engagemang genom samverkan med lokala aktörer och initiativ som bidrar till en mer inkluderande och hållbar utveckling.

Genom att kombinera ekonomisk stabilitet, miljöansvar och långsiktig förvaltning skapar vi värde för våra hyresgäster och samhället i stort. Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av vår strategi, och vi ser det som en nyckelfaktor för att fortsätta utveckla verksamheten och möta framtidens krav.

Uthyrningsverksamhet

2024 var ett mindre händelserikt år på inflyttningssidan med en ny hyresgäst i en större lokal på Västra Parken och två omförhandlade avtal med start under året.

På avflyttningssidan har det hänt mer som att Oxen 17 har tomställts varpå 4 hyresgäster flyttade ut under hösten och flera förråd i källaren på Fabrikören 4 har sagts upp och tomställs under hösten. Noler Revision har lämnat kontorslokalen på Radion 2. Örebro Palltrading har flyttat ut ur sin lokal på Blåmesen 4.

Modus har lämnat sin lokal på Oxen 10 vilken Copter övertar med detsamma vid årsskiftet. För att utöka sin kontorsyta har IntrX ett omförhandlat hyresavtal som startar vid årsskiftet.

Årets uthyrningsverksamhet summerar till 3 nya hyresförhållanden varav 2 är ändringar med befintlig hyresgäst. Totalt antal avslutade hyresförhållanden är 10 där hyresgästen lämnat lokalen.

Nettoeffekten av årets nya, avslutade och omförhandlade hyresförhållanden är en intäktsminskning om -5,14 Mkr på årsbasis, oaktat indexjusteringar. För två av lokalerna startar två avtal direkt efter årsskiftet om ca 3,78 Mkr, så tappet är över tid inte lika stort som för det specifika kalenderåret.

Uthyrningsgraden om ca 83% är marginellt högre från föregående år.

Genomsnittlig intäktsviktad avtalsduration (WAULT) uppgick till 5,00 år med sammanlagda kontraktsvärden om 537 Mkr (nominellt och baserat på 2024 års hyresnivåer).

Ny-, till och ombyggnader

Projekt- och investeringsverksamheten, vilken är tätt knuten till uthyrningsverksamheten summerar för året till två slutförda om- och tillbyggnadsprojekt samt ett antal mindre lokalanpassningsprojekt. Vid årets slut pågick ett nybyggnadsprojekt och två lokalanpassningsprojekt samt fortsatt planprocess avseende kvarteret Kajan 5.

Ett urval av årets slutförda och påbörjade projekt:

Projekt	Fastighet	Status	Nedlagt mkr (totalt)
Lokalanpassning	Kullagret 2	Slutfört	1,0
Rivningsarbeten	Blåmesen 3	Slutfört	1,0
Fastighetsutveckling	Kajan 5	Planprocess	1,4
Tillbyggnad lager & kontor	Axeln 7	Pågår	1,6
Lokalanpassning	Smedstorpet 4	Pågår	3,9
Lokalanpassning	Kullagret 2	Pågår	0,2

Drift- och Underhåll

Under 2024 har vi tagit ett viktigt steg i vårt arbete med drift och underhåll genom att byta ut vårt gamla fastighetssystem mot Momentum. Valet av Momentum grundar sig på systemets användarvänlighet och tillgänglighet. Med detta verktyg kan vi skapa mer långsiktiga underhållsplaner och följa upp felanmälningar på ett effektivare sätt. Systemets ronderingsfunktion hjälper oss dessutom att få bättre överblick över driftrelaterade insatser såsom filterbyten, myndighetsbesiktningar samt hantering av viktiga komponenter som ventilationsaggregat, hissar och portar.

På Grossisten 2, där vårt djursjukhus är beläget, har vi förbättrat arbetsmiljön genom att dra in vatten till uthuset. Denna åtgärd underlättar för personalen som nu slipper tunga lyft av vattenhinkar, vilket bidrar till en säkrare och mer ergonomisk arbetsmiljö.

Vid vår fastighet Kullagret 2 har vi bytt ut undercentralen. Detta bidrar till en mer effektiv energiförsörjning och förbättrad driftsekonomi. Undercentralen är dessutom uppkopplad till ett överordnat system, vilket ger oss möjlighet att följa flöden och temperaturer digitalt, vilket i sin tur förenklar övervakningen och optimerar driften.

Belysningen har fått ett lyft i flera av våra fastigheter där vi är i full gång med att byta till energieffektiva LED-lampor. Utomhus har vi bland annat uppdaterat belysningen vid Gråsparven 2, Fabrikören 4 och Blåmesen 4. I vår rackethall, Remskivan 3, har vi installerat ny invändig LED-belysning som förbättrar ljusmiljön för både besökare och personal.

Under året har vi också fortsatt vårt arbete med myndighetsbesiktningar för att säkerställa att våra fastigheter uppfyller alla lagstadgade krav. Denna översyn är en viktig del i vårt arbete för att bibehålla hög kvalitet och säkerhet i våra fastigheter.

Miljö

Precis som tidigare år har vårt dedikerade miljöarbete burit frukt, och vi har även i år behållit vår miljödiplomering enligt Svensk Miljöbas kravstandard (4:2017). En central del av detta arbete är att kartlägga och arbeta med våra mest betydande miljöaspekter.

Vi fokuserar särskilt på tre områden:

- **Energi** – fokuserat på energianvändning i lokaler.
- **Resursförbrukning** – ökad medvetenhet kring inköp för drift, underhåll samt ny- och ombyggnation.
- **Positiv påverkan** – att föregå med gott exempel och vara en förebild i branschen.

Under 2024 har vi inlett ett samarbete med Örebro Byggretur för att bidra till en mer cirkulär resursanvändning. Genom detta initiativ tar vi ytterligare ett steg mot att minska vårt klimatavtryck och främja hållbarhet i bygg- och fastighetssektorn. Ett av våra större miljöprojekt under året har varit att anlägga en ny trädgård vid Kullagret 2. Här har vi sått en blomsteräng för att gynna pollinerande insekter och öka den biologiska mångfalden. Vi har även planterat nya buskar och träd för att skapa en rikare biodiversitet i området. För att ytterligare främja pollinatörernas livsmiljö har vi anlagt en stor sandbädd (2 x 4 meter) som erbjuder en gynnsam miljö för bin.

Med dessa insatser tar vi nya steg mot en mer hållbar och miljövänlig förvaltning, där vi kombinerar ansvarstagande med långsiktig utveckling.

Marknadsföring och hyresgästaktiviteter

Under 2024 har vi fortsatt att utveckla vår närvaro, stärka relationerna med våra hyresgäster och synliggöra Kumla Fastigheter på olika plattformar.

60-årsjubileum – en hyllning till vår historia och framtid

En av årets stora händelser var vårt 60-årsfirande, där vi bjöd in hyresgäster, styrelse och medarbetare till en festlig eftermiddag. Evenemanget, som hölls i sensommarsolen, bjöd på alkoholfritt bubbel, snittar och livemusik från Kulturskolan. Det blev en fin möjlighet att uppmärksamma vår långa historia och samtidigt blicka framåt mot framtidens fastighetsutveckling.

Hyresgästaktiviteter – närmare relationer och viktiga samtal

Vi har även genomfört flera initiativ för att stärka vår dialog med hyresgästerna. Bland annat arrangerade vi hyresgästaktiviteter hos Millcon och MOAB, där vi bjöd all personal på korv. Utöver att skapa en trivsamt stund handlade det också om att diskutera fastighetsfrågor och förstå våra hyresgästers behov ännu bättre.

Lokal – en kanal för näringsliv och samhällsutveckling

Vår tidning Lokal har fortsatt att vara en viktig plattform för att lyfta fram verksamheter och fastighetsutveckling i Kumla. Under året har vi bland annat rapporterat om:

- **Treadworld**, som valt att flytta sin verksamhet från Umeå till Kumla tack vare de möjligheter som kommunen och våra fastigheter erbjuder.
- **Forma Gym**, där en omfattande renovering har förbättrat både kundupplevelsen och arbetsmiljön.
- **Anicura Djursjukhus**, som blivit en internationell arbetsplats med veterinärer från hela Europa.
- **AMI:s verksamhet i Kumlas gamla skofabrik**, där personer får stöd för att komma ut i arbetslivet och integreras i samhället.

Digital utveckling, ny hemsida och starkare koppling till Kumlas platsvarumärke

Vi har under året påbörjat arbetet med en ny modern hemsida som färdigställs under 2025. Målet är att skapa en mer användarvänlig och mobilanpassad plattform som gör det enklare för företag att hitta lediga lokaler och ta del av vår fastighetsförvaltning. Hemsidan kommer att kopplas till Objektvision, vilket ger bättre tillgänglighet och förenklar uthyrningsprocessen. Utöver detta har vi tagit fram nytt säljmaterial, som tydliga-

re knyter an till kommunens nya platsvarumärke och stärker sambandet mellan Kumla Fastigheter och stadens utveckling. Genom dessa satsningar skapar vi en starkare digital närvaro och bättre förutsättningar för långsiktiga samarbeten med våra hyresgäster.

Vår ambition är att ligga i framkant när det gäller både tillgänglighet och digitala lösningar, och vi ser fram emot att under 2025 kunna lansera en hemsida som är modern, funktionell och anpassad för framtidens fastighetsförvaltning.

Personalförsörjning

För att säkerställa att vi har rätt kompetens för att möta både dagens och framtidens behov arbetar vi aktivt med individuell kompetensutveckling. Varje medarbetare har en utvecklingsplan som revideras årligen och anpassas utifrån både verksamhetens och individens mål.

Genom att arbeta systematiskt med kompetensutveckling skapar vi en arbetsmiljö där medarbetarna trivs, utvecklas och får möjlighet att växa i sina roller. Detta är inte bara en viktig del av vår affärsstrategi, utan även en avgörande faktor för att attrahera, behålla och motivera våra medarbetare.

Att investera i vår personal är en investering i företagets framtid. Genom att ge våra medarbetare rätt förutsättningar att utvecklas stärker vi organisationen som helhet och säkerställer att vi fortsätter att vara en attraktiv arbetsgivare och en pålitlig samarbetspartner.

Fastighetsförvärv, avyttringar och regleringar

■ **Avyttring:** Fastigheten Ymer 3 avyttrades under året och såldes till en extern köpare.

Årets investeringsvolym uppgår till 7,4 (6,3) mkr. Investeringarna är fördelade på följande objekt:

Objekt	Investering (mkr)
Smedstorpet 4	3,9
Axeln 7	1,6
Kajan 5	0,7
Blåmesen 3	0,4
Kullagret 2	0,4
Diverse	0,4
■ Summa	7,4

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 66 (45) 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 117,5 mkr och upptagit nya lån om 85 mkr, dessa transaktioner innebär att bolaget minskat sin nettobelåning med 32,5

mkr till totalt 342,5 mkr. Bolaget har vid årets slut 4(5) derivatkontrakt i form av sk ränteswapar till ett totalt värde om 220 (260) mkr samt en forwardswap om 40 mkr med startdatum i januari 2027.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Under 2024 har vi fortsatt att arbeta aktivt med att hantera vår skuldportfölj i en tid av förändrade räntor och ekonomiska förutsättningar. Efter en period med höga räntor har Riksbanken börjat sänka styrräntan vilket påverkar både finansieringskostnader och framtida räntebindning. För att hantera ränterisker och minska risken för kreditförluster har vi löpande dialog med våra större hyresgäster och gör systematiska kreditbedömningar vid nya avtal. När det gäller refinansiering ser vi inga större risker då bolaget enbart finansieras via Kommuninvest. Vi arbetar också aktivt med att minimera risken för vakanser och anpassa vårt fastighetsbestånd utifrån marknadens behov.

Våra fastigheter är fullvärdesförsäkrade vilket ger skydd mot oväntade skador och händelser.

Genom att hålla en nära uppsikt över vår ekonomi och arbeta strategiskt med både kostnader och intäkter står vi väl rustade inför framtiden.

VERKSAMHETSKOMMENTAR OCH UTSIKTER 2025

Det kommande året präglas fortsatt av globala utmaningar, såsom osäkerhet i världsekonomin, geopolitiska spänningar och en ränteutveckling som fortfarande påverkar investeringsviljan. Samtidigt ser vi en stabilisering i inflationen och en mer förutsägbar ränteutveckling, vilket skapar nya möjligheter. För Sverige, med sin räntekänsliga ekonomi, kvarstår dock utmaningarna, och vi ser en fortsatt selektiv investeringsvilja inom näringslivet i Kumla och vår region.

Trots dessa utmaningar tar vi oss an 2025 med flera konkreta satsningar. Under året har vi påbörjat en utbyggnad för en av våra hyresgäster, SLP, där vi nu satt spaden i backen för att utöka lagerkapaciteten. Den nya tillbyggnaden omfattar 3 170 kvm lageryta och en utvidgning av kontorslokalerna med 300 kvm. Utöver detta anläggs ett mektrum och ett mätrum i den befintliga lagerdelen, samt 56 nya parkeringsplatser. Byggnationen beräknas vara klar vid årsskiftet 2025/2026, vilket stärker SLP:s långsiktiga närvaro och skapar värde för både oss och dem.

Vi kommer också att genomlysa fastigheten Kajan 5 för att undersöka möjligheterna till återbruk av material innan en eventuell rivning, som i så fall planeras till hösten 2025. Hållbarhetsperspektivet är en viktig del av vårt arbete, och vi strävar efter att göra medvetna val även i våra bygg- och rivningsprojekt.

Under året ser vi även fram emot att få vårt nya fastighets-system i fullt bruk. Systemet kommer att ge oss bättre möjligheter att internt planera underhåll och drift på ett mer effektivt och proaktivt sätt. För våra hyresgäster innebär det en förbättrad service och en ännu smidigare hantering av fastighetsrelaterade frågor. Externt fortsätter vi med våra hyresgästbesök, där vi lyssnar in våra kunders behov och arbetar för att skapa långsiktiga och starka samarbeten.

En viktig del av vår strategi är att aktivt arbeta med lokal-

anpassningar och hyresgäst Anpassningar. Under 2025 planerar vi en flytt av en av våra hyresgäster för att möjliggöra expansion för en annan. Denna typ av flexibilitet och lösningssorienterat arbetssätt gör det möjligt för oss att stödja näringslivet i Kumla och samtidigt säkerställa att våra fastigheter används på ett optimalt sätt. Vår målsättning är att skapa vinn-vinn-lösningar, där både befintliga och nya hyresgäster ges möjlighet att utvecklas inom vårt fastighetsbestånd.

Slutligen kommer vi under året att genomföra en medarbetarenkät, där vårt mål är att 100 procent av våra medarbetare ska kunna rekommendera Kumla Fastigheter som arbetsgivare och samarbetspartner. För oss är ett starkt internt engagemang och en positiv arbetsmiljö avgörande för att fortsätta utvecklas och leverera på vår strategi.

Med en tydlig plan för investeringar, hållbarhet och fastighetsutveckling ser vi fram emot ett spännande och händelserikt 2025.



FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeteckning	Yta	Huvudsaklig hyresgäst 2024-12-31
Axeln 7	9 342	SLP
Axeln 8		Mark
Blåmesen 1	524	PK:S mekaniska, Svenska Plåtsolering
Blåmesen 3		Mark
Blåmesen 4	1 420	Kumla kommun, PO:s akustikmontage, Kumla Bostäder
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 Bilvårdscenter, 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	19 443	DF Event i Kumla, Jonelis, Pignus, Studiefremjandet
Kullagret 2	1 901	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
Kvarntorp 1:12	775	Kumla kommun
Kvarntorp 5:3	1 154	Kumla Golfklubb (obs bta)
Kvarntorp 6:2	700	Kumla kommun
Kvarntorp 6:3	3 130	Kumla kommun, Millcon, Kumla industri- & billackering
Kvarntorp 6:4	10 182	Pontus & Partner, Millcon, JRP Papertrading, Epiroc, Wokk storkök
Kvarntorp 6:5	3 263	Epiroc
Kvarntorp 6:6	6 988	Pontus & Partner
Kvarntorp 6:9		Mark
Kvarntorp 6:10	1 240	Epiroc, Nouryon
Kvarntorp 6:11	3 311	Epiroc
Mars 3	2 818	MOAB
Mars 5	726	Lill-Annas
Oxen 10	2 871	Copter, Kumla kommun
Oxen 17	5 333	
Radion 2	4 839	TC Connect, Besikta, Ekonoma, Krifa Trading, Optio
Remskivan 3	1 315	Kumla kommun
Skomakaren 5	4 548	Kumla kommun
Smedstorp 4	947	Kumla kommun
Södra Via 2:18	19 572	Zymbios Logistics, Sveaskog Förvaltning
Transistorn 1	4 221	Kumla kommun
Västra Parken 17	784	Aramis, Inda Support, Granitor, Åhs entreprenad
Åbytorp 3:8	363	Kumla kommun (bostäder)
Älgen 18	1 720	Kumla kommun
Ängen 1	1 396	Kumla kommun
■ Summa	144 777	

FLERÅRSÖVERSIKT

(%)	2024	2023	2022	2021	2020
Soliditet	35,2	31,1	25,9	22,3	18,2
Avkastning på totalt kapital	7,3	7,0	5,3	4,6	2,9
Avkastning på eget kapital	15,6	16,3	15,0	11,7	6,3

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	135 723 309	19 908 682	161 631 991
Disposition enligt beslut av årsstämman:			19 908 682	-19 908 682	0
Utdelning			-5 000 000		-5 000 000
Årets resultat				18 351 448	18 351 448
■ Belopp vid årets utgång	5 000 000	1 000 000	150 631 991	18 351 448	174 983 439

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	150 631 991
årets vinst	18 351 448
	168 983 439
Disponeras så att till aktieägare utdelas	5 000 000
Disponeras så att i ny räkning överföres	163 983 439
	168 983 439

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen ska 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	20240101–20241231	20230101–20231231
	1		
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning	3, 4	110 495 950	107 188 247
Övriga rörelseintäkter	5	4 549 459	4 429 460
		115 045 409	111 617 707
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6, 7, 8, 9	-29 574 717	-28 972 086
Personalkostnader	10	-5 735 950	-4 627 461
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11, 12	-38 482 742	-37 966 168
Övriga rörelsekostnader	13	-1 455 206	-144 918
		-75 248 615	-71 710 633
Rörelseresultat		39 796 794	39 907 074
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	14	2 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15	2 301 605	1 794 451
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-10 253 306	-11 147 290
		-7 949 701	-9 352 839
Resultat efter finansiella poster		31 847 093	30 554 235
Bokslutsdispositioner	17	-8 500 000	-5 300 000
Resultat före skatt		23 347 093	25 254 235
Skatt på årets resultat	18	-4 995 645	-5 345 553
■ Årets resultat		18 351 448	19 908 682

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	480 731 098	519 196 251
Inventarier, verktyg och installationer	12	4 067 525	4 108 852
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	7 575 410	1 901 760
		492 374 033	525 206 863
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40 000	40 000
Uppskjutna skattefordringar	21	15 888 200	15 240 556
		15 928 200	15 280 556
Summa anläggningstillgångar		508 302 233	540 487 419
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	22	1 145 459	412 965
Övriga kortfristiga fordringar		2 533 343	5 636 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 171 800	1 101 663
		4 850 602	7 151 126
Kassa och bank	23	66 361 119	44 527 391
Summa omsättningstillgångar		71 211 721	51 678 517
■ Summa tillgångar		579 513 954	592 165 936

BALANSRÄKNING FORTS.



Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24, 25		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000 000	5 000 000
Reservfond		1 000 000	1 000 000
		6 000 000	6 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		150 631 991	135 723 309
Årets resultat		18 351 448	19 908 682
		168 983 439	155 631 991
Summa eget kapital		174 983 439	161 631 991
Obeskattade reserver	26	36 800 000	28 300 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	342 500 000	375 000 000
Summa långfristiga skulder		342 500 000	375 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	28	7 545 729	6 024 533
Skatteskulder		2 172 530	1 926 293
Övriga kortfristiga skulder		1 688 575	934 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	13 823 681	18 348 892
Summa kortfristiga skulder		25 230 515	27 233 945
■ Summa eget kapital och skulder		579 513 954	592 165 936

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	Not	20240101–20241231	20230101–20231231
	1		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		39 796 794	39 907 074
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet		38 482 742	37 966 168
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	1 037 709	-399 273
Erhållen ränta		2 303 605	1 794 451
Erlagd ränta		-8 963 002	-11 620 451
Betald inkomstskatt		-5 397 052	-5 103 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		67 260 796	62 544 622
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-732 494	182 617
Förändring av kortfristiga fordringar		3 033 018	-397 750
Förändring av leverantörsskulder		1 521 196	-4 553 718
Förändring av kortfristiga skulder		-5 061 167	2 848 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten		66 021 349	60 624 583
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-7 401 071	-6 314 331
Sålda fastigheter		750 000	2 794 918
Investeringar i inventarier		-36 550	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 687 621	-3 519 413
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		85 000 000	50 000 000
Amortering av skuld		-117 500 000	-100 000 000
Utbetald utdelning		-5 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-37 500 000	-50 000 000
Årets kassaflöde		21 833 728	7 105 170
Likvida medel vid årets början	23	44 527 391	37 422 221
■ Likvida medel vid årets slut		66 361 119	44 527 391

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

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

Inkomstskatter

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

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

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

Anläggningstillgångar

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	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 förpliktelseerna 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 innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

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

■ **Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning:** Bolaget utnyttjar derivatinstrument (ränteswappar) för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även bolagets mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Bolaget dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i 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 fastighetsskador

Generellt är samtliga fastigheter i beståndet fullvärdesförsäkrade. För att minimera risken för skador gör bolaget fortlöpande bedömningar över fastigheternas underhållsbehov.

Nedskrivningsbehov av fastighetsbeståndet

Värdet av bolagets samlade fastighetsbestånd prövas årligen. En avgörande koefficient för att bedöma värdet är självklart de hyresintäkter som en fastighet genererar liksom avtalstidens längd men också det marknadsvärde som en fastighet i Kumla kan ha, visavi riket i övrigt. Denna senare koefficient är en skönsmässig bedömning av vad marknaden är beredd att betala för en fastighet i Kumla jämfört med länet och riket i övrigt. För att få en över åren likartad bedömning använder bolaget Newsec för extern bedömning samt använder sig av verktyget Datscha för intern värdering.

Datscha Värdering förenklar fastighetsvärderingen samt adderar funktioner som inte går att utföra i Excel, t ex automatiskt uppdatera en kalkyl med den senaste marknadsinformationen eller visa fastighetsbeståndet på karta. Newsec är bolag med nationell representation och en stor del av företagets kompetens utgör värdering av fastighetsbestånd för olika aktörer inom fastighetsbranschen. För Kumla Fastigheters vidkommande och för år 2024 bedöms utifrån dessa parametrar att nedskrivning av fastighetsbeståndet behöver göras med totalt 5 002 822 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)	2024	2023
Förfaller till betalning inom ett år	106 812 385	108 646 070
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	282 014 366	301 555 040
Förfaller till betalning senare än fem år	167 197 497	179 281 082
	556 024 248	589 482 192

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 20 år.

NOT 4 | Transaktioner med närstående

Nedan anges andelen av årets uthyrning avseende koncernföretag.

(%)	2024	2023
Kumla kommun	29	31
Övriga koncernföretag	6	7

NOT 5 | Övriga rörelseintäkter

(kr)	2024	2023
Resultat vid avyttringar och utrangering av fastigheter	744 128	2 516 924
Erhållet skadestånd	3 587 635	0
Övriga intäkter	217 696	1 912 536
	4 549 459	4 429 460

NOT 6 | Ersättning till revisorerna

(kr)	2024	2023
Revisionsuppdraget	-160 200	-148 800
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-28 200	-18 400
Skatterådgivning	-133 575	-11 200
	-321 975	-178 400

NOT 7 | Leasing, leasetagaren

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

(kr)	2024	2023
Förfaller till betalning inom 1 år	-382 933	-439 667
Förfaller till betalning inom 2–5 år	-1 531 732	-1 758 668
	-1 914 665	-2 198 335

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen 2024 av hyrd lokal samt arrende.

NOT 8 | Externa kostnader

(kr)	2024	2023
Material	-1 480 777	-950 637
Tjänster	-13 964 471	-13 003 331
Taxebundna kostnader	-8 462 123	-8 796 406
Fastighetsskatt	-2 423 430	-1 872 579
Övriga externa kostnader	-3 243 916	-4 349 132
	-29 574 717	-28 972 085
Fördelat på underhåll och drift:		
Reparations- och underhållskostnader	-18 968 579	-18 694 944
Övriga driftskostnader	-10 606 138	-10 277 142
	-29 574 717	-28 972 086

NOT 9 | Arvoden och övriga ersättningar

(kr)	2024	2023
Styrelse	-718 035	-663 036
Verkställande direktör	-1 235 100	-1 186 200
Förtroendevalda revisorer	-27 934	-24 761
	-1 981 069	-1 873 997

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

Medelantalet anställda	2024	2023
Kvinnor	4	3
Män	2	2
	6	5
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader (kr)		
Löner och andra ersättningar	-3 289 246	-2 749 663
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 292 319	-1 028 996
Pensionskostnader	-991 685	-672 649
Totalt	-5 573 250	-4 451 308

Bolaget har totalt sex personer anställda för att sköta den löpande driften. Ersättning till styrelsen har utgått enligt Kumla kommuns reglemente och avtal. Kumla kommun har även fakturerat styrelsens arvoden. Ersättningar och arvoden redovisas under externa kostnader i resultaträkningen. Kostnad för vd faktureras från Kumla Bostäder AB och redovisas som en extern kostnad i resultaträkningen. Fördelning av samtliga dessa kostnader redovisas under not 9.

NOT 11 | Byggnader och mark

(kr)	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 189 596 440	1 160 725 679
Inköp	869 024	142 013
Försäljningar/utrangeringar	-9 425 602	-532 305
Omklassificeringar	531 766	29 261 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 181 571 628	1 189 596 440
Ingående avskrivningar	-569 627 169	-535 631 070
Försäljningar/utrangeringar	7 964 524	399 229
Årets avskrivningar	-33 402 043	-34 395 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-595 064 688	-569 627 169
Ingående nedskrivningar	-100 773 020	-97 542 684
Årets nedskrivningar	-5 002 822	-3 230 336
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-105 775 842	-100 773 020
Utgående redovisat värde	480 731 098	519 196 251

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 480 (519) miljoner kronor. Med hänsyn till gällande redovisningskrav görs årligen en bedömning av fastigheternas marknadsvärde. Vid årets utgång bedöms fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgå till 1 159 (1 144) miljoner kronor. Det föreligger sammantaget enligt bolagets årliga värdering ett övertvärde i bolagets fastighetsbestånd om ca 679 (625) miljoner kronor.

NOT 12 | Inventarier, verktyg och installationer

(kr)	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	30 965 325	33 492 503
Inköp	36 550	
Försäljningar/utrangeringar		-2 527 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 001 875	30 965 325
Ingående avskrivningar	-26 856 473	-28 898 229
Försäljningar/utrangeringar		2 382 260
Årets avskrivningar	-77 877	-340 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 934 350	-26 856 473
Utgående redovisat värde	4 067 525	4 108 852

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

NOT 13 | Övriga rörelsekostnader

(kr)	2024	2023
Resultat avyttring och utrangering av inventarier	0	-144 918
Resultat avyttring och utrangering av fastigheter	-1 455 206	0
	-1 455 206	-144 918

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

(kr)	2024	2023
Erhållna utdelningar	2 000	0
	2 000	0

NOT 15 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

(kr)	2024	2023
Övriga ränteintäkter	2 301 605	1 794 451
	2 301 605	1 794 451

NOT 16 | Räntekostnader och liknande resultatposter

(kr)	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån, övriga krediter mm	-8 640 806	-9 234 790
Borgensavgifter, Kumla kommun	-1 612 500	-1 912 500
	-10 253 306	-11 147 290

NOT 17 | Bokslutsdispositioner

(kr)	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfonder	-8 500 000	-8 300 000
Återföring av periodiseringsfonder	0	3 000 000
	-8 500 000	-5 300 000

NOT 18 | Skatt på årets resultat

(kr)	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-5 643 289	-5 461 121
Uppskjuten skatt	647 644	115 568
Skatt på årets resultat	-4 995 645	-5 345 553

(kr)	%	2024	%	2023
Redovisat resultat före skatt		23 347 093		25 254 235
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	20,60	-4 809 501	20,60	-5 202 372
Ej avdragsgilla kostnader		-38 700		-18 418
Ej skattepliktiga intäkter		5 296		4 234
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-152 740		-91 917
Skatteeffekt upplösning av P-fond till 106%				-37 080
Redovisad skattekostnad	21,40	-4 995 645	21,17	-5 345 553

NOT 19 | Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

(kr)	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	1 901 760	27 108 147
Årets nedlagda kostnader	6 532 047	6 172 318
Omklassificeringar	-531 766	-29 261 053
Årets omkostnadsförda underhåll och reparationer	-326 631	-2 117 652
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 575 410	1 901 760
Utgående redovisat värde	7 575 410	1 901 760

NOT 20 | Andra långfristiga värdepappersinnehav

(kr)	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående redovisat värde	40 000	40 000

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

NOT 21 | Uppskjutna skatter

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

(kr)	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	16 132 670	15 433 766
Markanläggningar	-244 470	-193 210
	15 888 200	15 240 556

NOT 22 | Kundfordringar

(kr)	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar, Kumla kommun	5 993	7 792
Kundfordringar, koncernföretag	260 289	331 286
Kundfordringar övriga	879 177	73 887
	1 145 459	412 965

NOT 23 | Kassa och bank

(kr)	2024-12-31	2023-12-31
Plusgiro	955 558	982 255
Underkonto, fordran Kumla kommun	61 918 572	42 446 564
Bankkonto	3 486 989	1 098 572
	66 361 119	44 527 391
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)	2024-12-31
balanserad vinst	150 631 991
årets vinst	18 351 448
	168 983 439
disponeras så att till aktieägare utdelas	5 000 000
disponeras så att i ny räkning överföres	163 983 439
	168 983 439

NOT 26 | Obeskattade reserver

(kr)	2024-12-31	2023-12-31
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	8 300 000
Periodiseringsfond tax 2025	8 500 000	
	36 800 000	28 300 000

NOT 27 | Övriga skulder till kreditinstitut

I bolagets skulder till kreditinstitut ingår 82 (55) mkr som förfaller till betalning inom tolv månader men som klassificeras som långfristiga skulder eftersom avsikten och överenskommelse om förlängning av lånen finns med berörda kreditinstitut. Ingen del av de långfristiga skulderna förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Räntor

Bolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfallodagar enligt följande:

(mkr)	Mindre än 1 år	1–5 år	Totalt
Total upplåning			
Per 2024-12-31	82	260	342
	82	260	342
Per 2023-12-31	55	320	375
	55	320	375

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala låneskulden uppgår till 3,16 (3,03) år och den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lånen uppgår till 2,32 % (1,85).

Utestående ränteswapavtal uppgår till nominellt 220 (260)

mkr. Verkliga värden på dessa derivatinstrument uppgick på balansdagen till 12 (13) mkr.

NOT 28 | Leverantörsskulder

(kr)	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder, Kumla kommun	2 441 644	1 000 984
Leverantörsskulder, koncernföretag	954 803	1 206 792
Leverantörsskulder, övriga	4 149 282	3 816 757
Summa	7 545 729	6 024 533

NOT 29 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

(kr)	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalad hyra	4 551 190	8 701 592
Upplupna räntekostnader	1 290 304	1 651 991
Upplupen semesterlöneskuld	140 354	121 776
Upplupna sociala avgifter	44 099	38 262
Övriga poster	7 797 734	7 835 271
	13 823 681	18 348 892

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

(kr)	2024-12-31	2023-12-31
Resultat vid avyttring och utrangering av fastigheter	-711 078	2 516 924
Under året kostnadsförda reparationer och underhåll	-326 631	-2 117 651
	-1 037 709	399 273

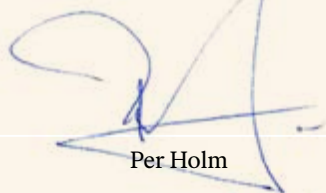
Kumla den 6 mars 2025



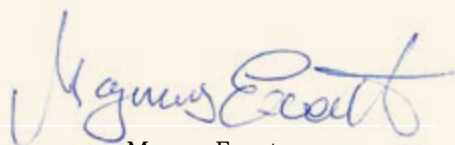
Andreas Brorsson
ORDFÖRANDE



Samuel Hambre



Per Holm



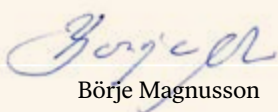
Magnus Ewert



Stefan Hven



Karin Kax Lindqvist



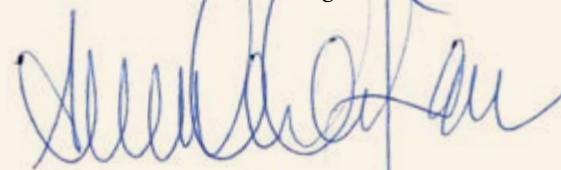
Börje Magnusson



Lars Malmberg

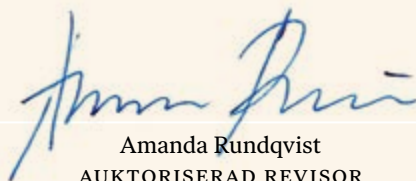


Annica Sjökvist



Anne-Lie Carlos Jeansson
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/3 2025



Amanda Rundqvist
AUKTORISERAD REVISOR

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kumla Fastigheter AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kumla Fastigheter AB:s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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 2024 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 revisionsbevis

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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

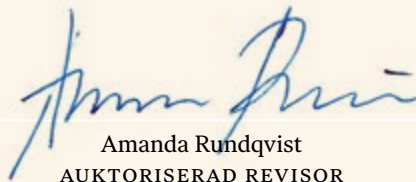
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Örebro den 12 mars 2025



Amanda Rundqvist
AUKTORISERAD REVISOR

Till

Årsstämman i Kumla Fastigheter AB organisationsnummer 556095-9693

Fullmäktige i Kumla kommun organisationsnummer 212000-1975

Granskningsrapport för år 2024

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 2025-03-12

Elektroniskt signerad

Ola Daréus

LEKMANNAREVISOR

Kumla Fastigheters fastighetsbestånd vid senaste årsskiftet



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



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



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



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



Fastighet: Blåmesen 4
Gatuadress: Ymergatan 4
Bruksarea: 1 420 kvm
Hyresgäst: Kumla Bostäder, Kumla kommun, PO:s akustikmontage, Gonvarri Stålteknik



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



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



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



Fastighet: Grossisten 2
Gatuadress: Företagsgatan 7
Bruksarea: 1 585 kvm
Hyresgäst: Anicura Sweden



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



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



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



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



Fastighet: Hällabrottet 1:105
Gatuadress: Ramsågs- gatan 2
Bruksarea: 2 310 kvm
Hyresgäst: Ellege Emballage



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



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



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



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



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



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



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



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



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

VÅRA FASTIGHETER



Fastighet: Kvarnortorp 6:4
Gatuadress: Berghugnsvägen,
 Krossvägen
Bruksarea: 10 182 kvm
Hyresgäst: JRP, Millcon, Epiroc,
 Wokk Storkök



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



Fastighet: Kvarnortorp 6:6
Gatuadress: Berghugns-
 vägen 2
Bruksarea: 6 988 kvm
Hyresgäst: Pontus & Partner



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



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



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



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



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



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



Fastighet: Oxen 17
Gatuadress: V Drottningga-
 tan 38
Bruksarea: 5 333 kvm
Hyresgäst: ABF, Närkessten,
 Närkes traktorcenter



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



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



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



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



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



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



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



Fastighet: Västra Parken 17
Gatuadress: V Drottning-
 gatan 8
Bruksarea: 784 kvm
Hyresgäst: Granitor Electro,
 Inda support, Aramis, Åhs
 entreprenad m.fl.



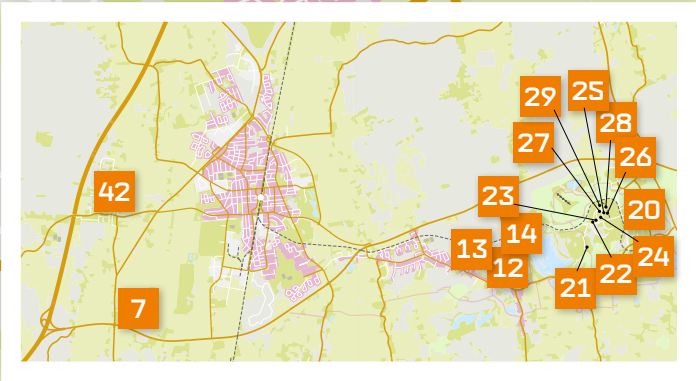
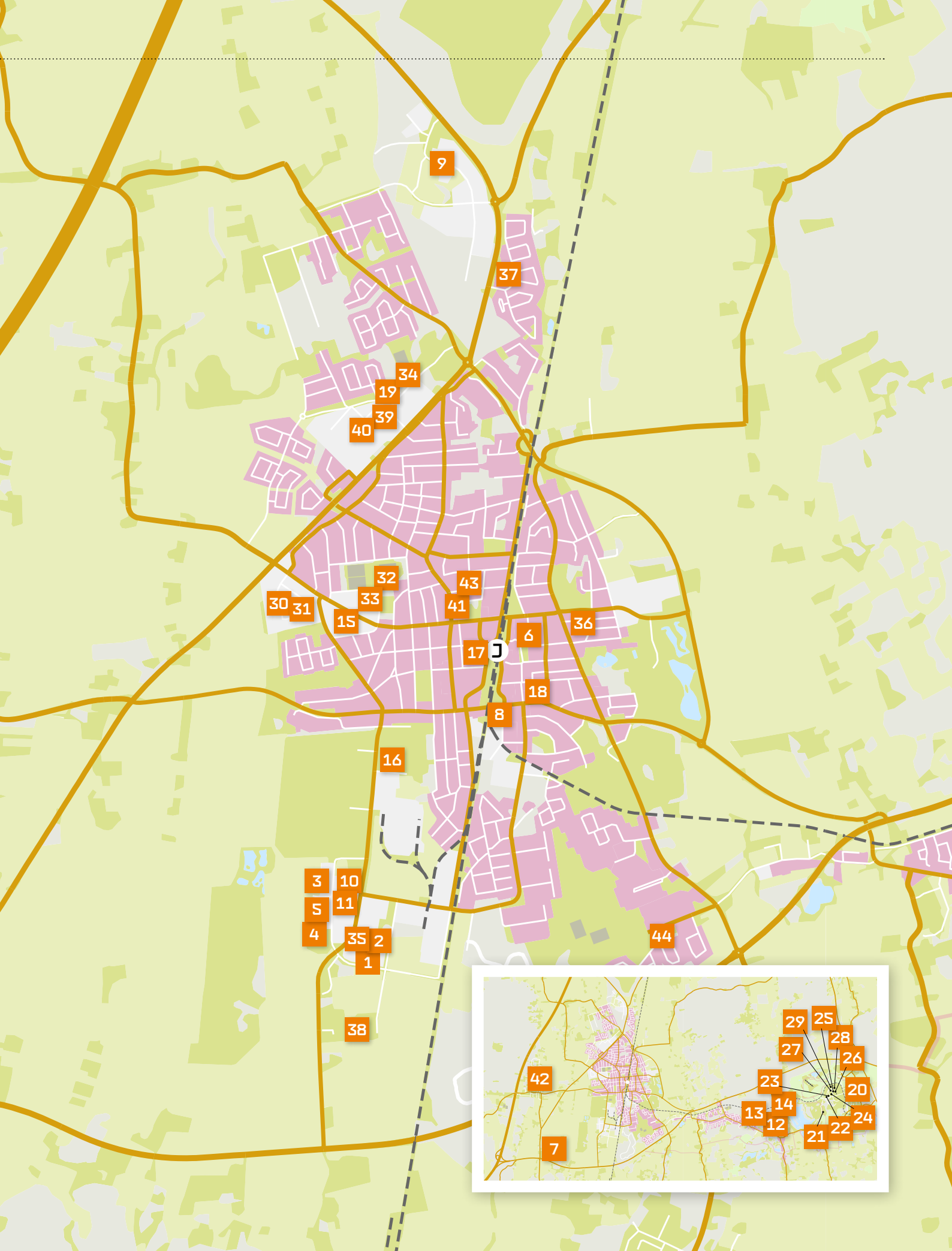
Fastighet: Åbytorp 3:8
Gatuadress: Rosinas väg 9
Bruksarea: 363 kvm
Hyresgäst: Kumla kommun
 (bostäder)

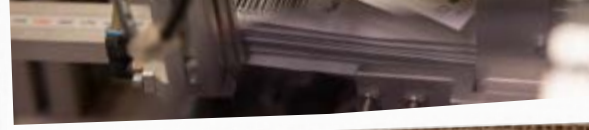


Fastighet: Älgen 18
Gatuadress: Mossbane-
 gatan 5
Bruksarea: 1 720 kvm
Hyresgäst: Kumla kommun



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





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