



Hållbarhet i alla led sparar  
både pengar och miljö

# ÅRSREDOVISNING 2025

**KUMLA**   
FASTIGHETER 

# Ett år med människor och framtid i fokus

**D**et gångna året har på många sätt handlat om utveckling. Inte bara av våra fastigheter utan också av relationer, arbetssätt och människor. För oss på Kumla Fastigheter är uppdraget större än att förvalta lokaler. Det är viktigt för oss att värna det lokala näringslivet och att vara ett företag med stort hjärta som bryr sig om både verksamheter och individer. Ett starkt näringsliv skapas genom samarbete och långsiktiga relationer, och vår ambition är att vara en stabil partner som bidrar till trygghet och utveckling även i tider när omvärlden förändras.

Social hållbarhet är en självklar del av det arbetet. För oss handlar det om att bidra på ett sätt som gör verklig skillnad över tid. Ett viktigt exempel är vårt engagemang i Ung Företagsamhet, där unga människor får möjlighet att möta entreprenörskap och arbetsliv i praktiken. Under året har vi deltagit som rådgivare åt UF-företag och medverkat som jurymedlemmar vid flera tillfällen. Genom detta delar vi med oss av vår kompetens och erfarenhet samtidigt som vi får möta engagerade och kreativa ungdomar. Det är inspirerande att se hur idéer växer fram och hur självförtroendet stärks hos de elever som vågar pröva sina vingar inom företagande. Vi ser vårt engagemang som en investering i framtiden. Genom att stötta unga entreprenörer bidrar vi till ett starkare näringsliv och till att fler får möjlighet att hitta sin plats i arbetslivet. Samtidigt ger det oss själva värdefulla perspektiv och ny energi samt att det säkrar kompetensen underifrån, för framtiden.

**UNDER ÅRET HAR VI OCKSÅ** arbetat med att tydliggöra vår kundresa och hur vi vill uppfattas som fastighetsägare. Arbetet har haft ett tydligt internt fokus som lett fram till ett gemensamt förhållningssätt i mötet med våra hyresgäster.

Vårt kundlöfte bygger på närhet, tillgänglighet och dialog. Vi vill vara en hyresvärd som är både professionell och personlig, och som tar ansvar även bortom den dagliga förvaltningen. Genom återkommande möten, gemensamma aktiviteter och tydliga rutiner för återkoppling vill vi skapa

långsiktiga relationer där våra hyresgäster känner sig sedda och lyssnade på.

För oss handlar god fastighetsförvaltning inte enbart om lokaler, utan lika mycket om människor. När dialogen fungerar skapas bättre förutsättningar för utveckling, och tillsammans kan vi hitta lösningar som fungerar över tid.

En viktig förutsättning för att kunna vara en bra partner till våra hyresgäster är att vi själva är en väl fungerande organisation. Kumla Fastigheter ska vara en arbetsplats där människor trivs och utvecklas, och där engagemang och ansvarstagande tas tillvara.

**ÅRETS MEDARBETARUNDERSÖKNING** visar tydligt att vi är på rätt väg. Resultaten visar på en hög grad av tillit, stark gemenskap och stolthet över det arbete som utförs varje dag. Det är något vi ser som mycket värdefullt, eftersom vår verksamhet ytterst bygger på människors kunskap, engagemang och vilja att göra ett bra arbete.

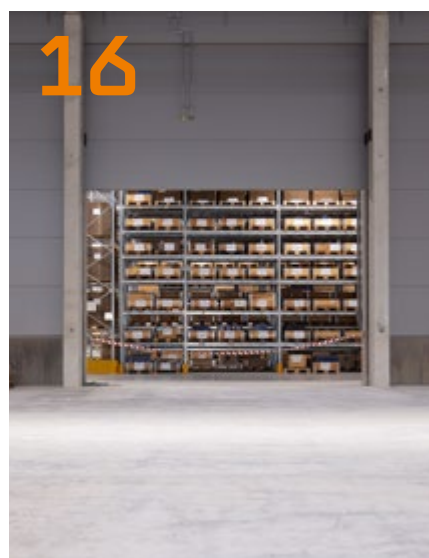
Våra värdeord – att vara kompetenta, förtroendeingivande, ansvarsfulla och bestående – präglar vardagen och bidrar till en hållbar och attraktiv arbetsplats. När medarbetare känner delaktighet och arbetsglädje skapas också bättre förutsättningar att möta våra hyresgäster på ett bra sätt.

När vi summerar året gör vi det med stolthet över vad vi har åstadkommit tillsammans. Genom att kombinera affärsmässighet med omtanke vill vi fortsätta utveckla Kumla – för företagen, för människorna och för framtiden.

**”Genom att stötta unga entreprenörer bidrar vi till ett starkare näringsliv.”**



ANNE-LIE CARLOS JEANSSON  
VD



11



**SOCIAL HÅLLBARHET**

- 4 En investering i ungdomligt driv för en bättre framtid
- 7 Höstlunch med fokus på framtiden

**HÅLLBAR MILJÖ**

- 8 Nöjd i nya lokaler
- 11 Långsiktigt hållbarhetsarbete skapar hållbara fastigheter

**EKONOMISK HÅLLBARHET**

- 12 De bygger framgång genom engagemang
- 16 Gemensam resa för fortsatt utveckling

**NOTISER**

- 17 Korv & Fastigheter – ett bra sätt att ses på
- 17 Hotell Kryp Inn väntar på gäster
- 17 Samma innehåll – ny fräsch plattform

**MEDARBETARE**

- 18 Andreas Brorsson, ordförande
- 19 Kumla Fastigheters medarbetare

**ÅRSREDOVISNING**

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

\*Revisionsberättelsen avser den lagstadgade årsredovisningen på sidorna 20–36 i detta dokument och är en kopia av den revisionsberättelse som avlämnades den 10 mars 2026. 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

# En investering i ungdomligt driv för en bättre framtid

*En del i Kumla Fastigheters uppdrag är att främja näringslivet genom att skapa goda relationer med sina hyresgäster, vara lyhörd för behov samt att tillhandahålla den service hyresgästen förväntar sig. Ett annat sätt är att engagera sig i UF, Ung Företagsamhet. ”Då skapar vi nätverkande över gränserna och säkrar både **ENTREPRENÖRSANDAN OCH KOMPETENSEN** för Kumlas framtida näringsliv”, säger Anne-Lie Carlos Jeansson.*

”**M**in filosofi är att det ena ger det andra, och att det oftast går att gräva lite till där man står, säger Anne-Lie Carlos Jeansson, och förklarar att det är ett skäl till att

man på Kumla Fastigheter beslutat att engagera sig i UF. Hon menar att det är ett sätt att arbeta för långsiktig hållbarhet, både social och ekonomisk hållbarhet.

– Om vi som redan är i näringslivet inte delar med oss av våra erfarenheter och släpper in de unga har de inte en chans att haka i och ta över. Vår ambition är att sammanföra näringslivet i Kumla och de unga företagarna samt att stötta UF. Att vårda och värna ungdomars driv och engagemang är att bygga för framtiden, och det vill vi verkligen bidra till, slår hon fast.

Utöver att skapa forum och plattformar för möten bidrar man med tid. Anne-Lie Carlos Jeansson har själv

tidigare varit mentor åt ett UF-företag och löpande granskat affärsplan och budget, studerat försäljningsmetoder och stöttat och peppat marknadsföringsåtgärder. Även Ulrika Jemt, anställd på Kumla Fastigheter, engagerar sig i UF.

– Jag har haft förmånen att sitta med i flera jurygrupper. Det är fantastiskt roligt och ger mig verkligen framtidstro, säger hon och menar att de flesta elever som driver sina företag är både företagssamma och drivna.

Ulrika Jemt tror att UF i skolan kan vara en av de viktigaste kurserna för ungdomarna.

– Det är en bra grund för framtida arbetsliv. Det ger också många ungdomar som kanske inte har det så lätt i andra ämnen chansen att få glänsa lite extra, säger hon.

**IDA THORELL** ÄR REGIONCHEF på Ung Företagsamhet i Örebro län sedan 2013. Hon brinner verkligen för ungdomars utveckling, och möjligheterna som kan skapas när företag och





Mässvana. Thelma Mänd och Nisa Aydin, skaparna av Click Up, har sålt sin produkt på olika mässor.



kommuner krokar arm med skolor och elever och bidrar till verksamheten.

– Det finns så mycket positivt att berätta om vad ett UF-samarbete kan ge! För många ungdomar blir det här en unik chans att pröva sina vingar, säger **Ida Thorell**.



Hon menar också att det unga företaget bygger självförtroende, nätverk, en värdefull rad på ett cv som ska skapas för första gången samt mycket kunskap och erfarenhet av marknadsföring, försäljning och ekonomi – för att nämna några viktiga områden.

– Men våra partners är förutsättningen för att vi kan skapa dessa möjligheter. Utan företag som kan bidra på olika sätt står vi oss slätt, säger hon.

Örebro län består av tolv kommuner varav Kumla är en av dem. Och enligt Ida Thorell är Kumla en pionjärkommun som verkligen visat engagemang och driv. Ansvarig nämnd fattade tidigare ett beslut att alla som ville inom grundskolan skulle få arbeta med UF, och i kombination med att grundskolechefen är mycket engagerad och driven i frågan har man kommit långt här. Det ger resultat senare också, då de går i gymnasiet.

– Kumla Fastigheter är än så länge det enda företag i Kumla som arbetar med oss. Utan deras engagemang hade vi inte kunnat arbeta så pass mycket med staden och kommunen som vi gör idag, säger Ida Thorell.

– Bolaget har skapat flera värdefulla möjligheter för oss i form av plattformar och events att synas på. Det är viktigt – vi behöver en arena där vi kan komma ut och berätta om vad vi gör, så att fler får upp ögonen för verksamheten och de resultat vi kan skapa gemensamt, säger Ida Thorell.

**NISA AYDIN OCH THELMA MÄND** går i tvåan på frisör- och stylistprogrammet på Virginska gymnasiet i Örebro. Sedan i höstas har de arbetat med sitt UF-företag Click Up, och till sommaren är själva projektet – eller kursen – färdig. Hittills är båda tjejerna överens om att det har gått riktigt bra – både när det gäller företaget och affärsidén och hur de båda två har utvecklats och lärt sig nya och väldigt användbara saker.

– Det har verkligen varit superkul och nyttigt! Men så hade vi en väldigt bra idé från början också, och lyckades utveckla den – kanske delvis för att produktens användningsområde var något vi själva behövde en lösning för, berättar Nisa Aydin.

Click Up är alltså en liten plastpryl (som hängs på en snygg, guld- eller silverfärgad nyckelring) som kan användas dels för att lättare öppna en burk med dricka, man får lättare tag i aluminiumöglan och man behöver inte bryta eller förstöra sina naglar. Dels används den lilla plastdetaljen för att försluta burken.

**TJEJERNA HADE HOPPATS** på att få sälja i bästa fall ett femtiotal Click Ups, men redan nu har de sålt över 300 stycken.

– Men det var inte helt lätt från början att få fram produkten så att den blev exakt så som vi ville, berättar Thelma Mänd.

Det var också lite trubbel med produktionen. Click Up tas fram genom att 3d-printas i PLA-plast. Till en början strulade printern, som Thelmas pappa lånade ut till dem. Som tur var köpte han en ny, och den fungerade mycket bättre.

Marknadsföring var egentligen inget som Thelma och Nisa hade arbetat med tidigare, men när de gjorde sina första filmer på TikTok och Instagram fick de spridning och efterfrågan av produkten kom igång. Snabbare, och kraftigare, än de hade räknat med.

– Det är såklart jättekul att flera vill ha Click Ups, men en av de största utmaningarna med UF-företaget har faktiskt varit att jobba med kundservice och se till att alla kunder är nöjda, säger Nisa.

– Ja, det är svårt att hinna svara på alla förfrågningar, särskilt eftersom vi går i skolan och behöver jobba med annat också, fyller Thelma i.

### I framtiden då, hur tänker ni då med ert företag?

– Det vore jättekul att driva det vidare, men vi har inte bestämt något än, säger Thelma.

– Precis, det vore superkul. Men just nu lägger vi ner väldigt mycket tid på det och tjänar inte så mycket pengar. Vi behöver i så fall hitta ett sätt att hitta bättre lönsamhet i vårt företag, säger Nisa.

### Vad har hittills varit roligast med UF och Click Up?

– Att få uppskattning och beröm för vår produkt, många säger att den är jättebra. Och att få jobba tillsammans! Det har funkade superbra mellan mig och Thelma, säger Nisa.

I mitten av mars vann Click Up en tävling i kategorin *Årets vara*. Detta tillkännagavs på UF-galan i Örebro. Vinsten innebär att Nisa och Thelma får åka till Stockholm i slutet av maj och representera Örebro län i kategorin *Årets vara*. ■

## UF ÖREBRO I SIFFROR

■ Under läsåret 2025/2026 arbetar UF Örebro län med 1621 UF-företagare som tillsammans driver 591 UF-företag. 106 av dessa UF:are bor i Kumla.

■ 37 procent av Örebro läns grundskolor har ett aktivt samarbete med UF, 26 procent av grundskolorna har ett fördjupat samarbete.

## VISSTE DU ATT...

... forskning visar att elever som varit UF:are och efter skolan fortsätter att jobba med UF som mentorer åt andra (så kallade UF-alumner) har 44 procent större sannolikhet att nå chefspositioner i framtiden.

... samma forskning visar att UF-alumner drabbas i 20 procent mindre utsträckning av arbetslöshet.



Användbar. Click Up kan försluta en burk men den underlättar även att öppna burken.

# Höstlunch med fokus på framtiden

**NÄRINGS LIV** I höstas bjöd Kumla Fastigheter in näringslivet till en inspirerande träff där framtidstro, arbetsliv och de ungas roll i samhällsutvecklingen lyftes fram. Syftet var också att skapa en mötesplats mellan rörelsen Ung Företagsamhet och Kumlas näringsliv. Ung Företagsamhet, eller UF, rustar många unga för framtiden och blir ofta länken mellan näringslivet och skolan.

Representanterna från Ung Företagsamhet, UF, talade inspirerande och informativt om hur de jobbar och vilka resultat de kan skapa, och flera bra följdfrågor ställdes av åhörarna.

Kumla Fastigheter lyckades under ett par timmar skapa en perfekt mötesplats både för näringsidkarna emellan och för näringslivet och den yngre kompetensen. Alla blev djupt imponerade av det goda exemplet på ungt företagande som deltog: Lukas Julher från CleanSea. Han delade med sig av svårigheter, möjligheter och uppnådda resultat – en sammanfattning av sin företagsresa.



**Mikael Nordgren** från Moab, **Rebecka Rosén** från AMI samt **Michael Oldin**, vd på Moab passade på att både prata och äta.



Kumla Fastigheters vd **Anne-Lie Carlos Jeansson** flankeras av **Ida Thorell** och **Douglas Oscarsson**, båda från Ung Företagsamhet. De var speciellt inbjudna för att berätta om sin verksamhet.



**Tony Bergström**, **Magnus Thungren**, **Jörgen Andersson** och **Michael Thungren**, allesammans från Svenska Plåtsolering, deltog på lunchen för att höra mer om Kumla Fastigheters engagemang i Ung Företagsamhet.



Mycket god uppslutning, stort intresse för de inbjudna gästerna från Ung Företagsamhet samt en rad kloka och intressanta frågor som ställdes. Så skulle man kunna sammanfatta höstlunchen med framtidstro som Kumla Fastigheter bjöd in till.



**Lukas Julher** fick statuera gott exempel. Han har nämligen startat och drivit upp företaget CleanSea och berättade om både utmaningar och framgångar.



**Anna Stackling**, kommunikations- och marknadsutveckling på Kumla Bostäder, pratade en stund med **Ellen Vikholm** från JEV Eltjänst som också är ledamot i Kumla Promotion.

# Nöjd i nya lokaler

*SYDNÄRKES LÖNEFÖRVALTNING flyttade in på Viagatan 9 under våren 2025. Närheten till grönområden och den vackert anlagda gården skapar frihetskänsla och något vackert att titta på. Den inglasade altanen används ofta och förgyller rasterna.*

**L**one Atterstig är lönechef sedan april 2023, och också den som tar emot oss, och visar oss runt i de nyrenoverade och ombyggda lokalerna som sedan maj 2025 är lönekontorets bas. För flera år sedan huserade brandkåren här och när lokalen visades för Lone som ett möjligt alternativ till lokalerna som användes i kommunhuset fanns fortfarande rum med duschar och en del andra utrymmen kvar men som inte krävs för den här typen av verksamhet.

- Rummen med duschar togs bort och vissa delar inomhus breddades och blev till gemensamhetsytor, berättar hon.

På ett par ställen har man också gjort iordning mindre arbetsplatser med ljuddämpande skärmar som även skapar rumskänsla.

- Flera av medarbetarna delar kontorsrum och ibland uppstår behov av att få sitta ifred – både för att inte störas och för att inte störa kollegan, fortsätter Lone Atterstig.

**ATT DELA RUM** var en av utmaningarna när hela kontoret skulle flyttas. Men trots viss oro tycks de flesta ha landat i hur det blev, och är väldigt nöjda.

- Jo, det är min bild. Det finns ju mycket positivt här som bidrar till helheten. Det är till exempel

mycket lättare med tillgång till parkering här jämfört med centrala staden. Vi har också kunnat vara delaktiga i möbleringen och hur vi faktiskt vill ha det här, berättar Lone Atterstig.

Mycket är återbrukat från förra kontoret; allt från konsten på väggarna till möbler och belysning.

- Det känns naturligtvis hållbart att återbruka, men det ger också lokalerna lite karaktär och trivsel när inte allt är helt nytt och modernt.

Vissa ytor här, exempelvis kök och fikarum, är större än inne i stan. Det är en rejäl förbättring!

- I kommunhuset kunde vi aldrig fika eller äta lunch tillsammans utan fick dela upp oss lite. Nu ryms alla, om vi vill.

Bättre luft inomhus och en generellt tystare och lugnare arbetsmiljö är ytterligare uppsidor med flytten.

**UTANFÖR FÖNSTRET BÖRJAR** både parken och gården invid huset anta höstfärger. Buskarna har slutat blomma och ängsmarken i mitten är nyslagen.

- Men det var underbart vackert här under sommaren när vallmon blommade, säger Lone Atterstig, och lägger till att det också är fint att se säsongsskiftningarna utanför på så nära håll.

Den inglasade verandan är rymlig och länkar



(Övre bilden) Lone Atterstig är lönechef på Sydnärkes löneförvaltning. Hon och medarbetarna toppentrivs i de nya lokalerna. (Båda nedre bilderna) I det stora trädet mitt på gården har Kumla Fastigheter byggt och satt upp en rejäl fågelholk. Här hoppas man förstås på flera gäster (utrymme finns det ju gott om!) Holken är särskilt anpassad efter tornseglarens behov.





## Ett axplock från trädgården



### Japanskt prydnadskörsbär

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



### Smultronschersmin

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



### Björkspirea

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



### Rönnbärsapel

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



### Stare

Staren är en hotad art i Sverige. Miljön i trädgården är specifikt anpassad efter fågelns behov och det finns dessutom häckningsvänliga holkar. Så håll tummarna nu!



### Bi

Bin är smarta små varelser! De väljer miljöer där maten är lätt att hämta. Därför domineras trädgården av växter som har blommor med enkla kronblad.

ihop huskroppen med utemiljön. Den har verkligen skänkt ett mervärde till det nya kontoret och används flitigt som lunch- och fikaplats av medarbetarna.

– Under varma vår- och sommarkar har vi kunnat ställa upp helt och hållet och när det svalnade av kunde vi förlänga utesäsongen tack vare inglasningen. Det är ett trevligt ställe att samlas på, avslutar Lone Atterstig.

**TANKEN MED NYANLÄGGNINGEN** av trädgården vid Kullagret 2 var att göra det till en trevligare plats för alla samt att göra det yttersta för att främja den biologiska mångfalden. För att locka insekter och fåglar, och för att det ska vara vackert under samtliga säsonger krävs olika arter av växtlighet.

I centrum av trädgården finns en liten bit ängsmark. Här ska olika blommor och växter byta av varandra under säsongen – det blir ett riktigt paradiset för alla insekter! ■



Trädgården är skapad för att locka fler djur och insekter men också för att vara vacker under flera säsonger.

# Långsiktigt underhållsarbete skapar hållbara fastigheter

Kumla Fastigheter arbetar med ett långsiktigt och systematiskt underhåll av fastighetsbeståndet. Insatser planeras utifrån både tekniskt skick och hyresgästernas behov, med målet att skapa hållbara och funktionella fastigheter över tid samtidigt som resurser används ansvarsfullt.

**U**nderhållet kombinerar planerade åtgärder med behovsstyrda insatser. Genom löpande tillsyn, dialog med hyresgäster och återkommande besiktningar identifierar Kumla Fastigheter vad som behöver prioriteras för att stärka både kvalitet och livslängd. Hållbarhet är en naturlig del i varje åtgärd genom energieffektiva lösningar och – där det är möjligt – återbruk av material.

Det innebär att arbetssättet och prioriteringarna är strukturerade och affärsmässiga.

– Vi strävar efter att varje investering ska skapa långsiktigt värde för både våra hyresgäster och Kumlas näringsliv. Vi arbetar också aktivt för att bli mer proaktiva i vår förvaltning, där fokus i allt högre grad ligger på att förebygga behov snarare än att enbart åtgärda uppkomna brister, säger Anne-Lie Carlos Jeansson, vd för Kumla Fastigheter.

Här följer en genomgång av underhållsinsatserna under 2025:

**1 Successiva byten för hållbart ljus**  
Under 2025 har det pågått en process att fasa ut konventionella lysrör till förmån för LED-belysning. Det är förvisso kostsamt att växla till LED, men i långa loppet är det en energibesparande åtgärd.

– Traditionella lysrör börjar bli svårt att få tag på, så när belysningen har varit uttjänt har vi bytt ut till LED, berättar Rickard Johansson, förvaltare miljö och underhåll på Kumla Fastigheter.

Bytet av ljuskällor har alltså skett successivt och vid behov, vilket betyder att man börjat i de lokaler där det verkligen krävts.

**2 Uttjänt papptak utbytt**  
Tennishallen (Remskivan 3) har fått nytt tak. Byggnaden hade papptak som var uttjänt och behövde förnyas. I samband med takbytet passade man också på att justera takavattningen. Det innebär minskad risk för stopp i avrinningen, och det gör också att risken för att vatten ligger kvar och belastar taket minimeras.

**3 Nya fönster på Remskivan 3**  
Byggnaden på fastigheten Remskivan 3 har fått ett antal fönster utbytta. De ursprungliga var uttjänta.

**4 Ommålningar**  
Kumla Fastigheter har målat byggnaden på fastigheten Mars 5, där Lill-Annas bageri ligger. Det är ett av de större målningsprojekten som skett under 2025 jämfört med de mindre åtgärderna som gjorts på bodar och förråd exempelvis.

**5 Trädgårdsskyltar vid Kullagret 2**  
I trädgården utanför byggnaden är skyltarna monterade nu, så att man kan läsa vilka arter som växer där.

**6 Asfalterat på fastigheten Mars 3**  
Hela Moab:s lastyta på cirka 1100 kvadratmeter har asfalterats. Det var hög tid att åtgärda den då den tidigare asfalten hade spruckit och gått sönder.



## Andra mindre underhållsinsatser som genomförts

- 7 Kvarntorp 6:4:** Byte av belysning i lager.
- 8 Oxen 10:** Byte av belysning i kontor.
- 9 Byrsta 3:20:** Byte av belysning i sporthall och tvättthall.
- 10 Kumla 11:41:** Fågelgaller för fönster är insatta.
- 11 Radion 2:** Ny belysning installerad i lagerlokal.
- 12 Byrsta 3:20:** Målning i sporthallen.
- 13 Kvarntorp 6:4:** Lagning av skärmtak som läckte.
- 14 Radion 2:** Byte av belysning i trapphus.
- 15 Transistorn 1 (Borgen):** Målning av diverse komplementbyggnader.
- 16 Kvarntorp 6:6:** Byte av belysning i kallager.
- 17 Remskivan 3:** Plåtbeklädnad av portar.
- 18 Transistorn 1 (Borgen):** Byte av belysning i klassrum och trapphus.

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

# De bygger framgång genom engagemang

*Från ett läge där optimismen spirade och förhoppningen var att expandera rejält dippade marknaden och **MILLCON** befann sig istället i en djup svacka och fick slå på nödbromsen. Men efter 2025, företagets mest utmanande år någonsin, ser framtiden ljus ut och bröderna Millgårdh tors investera igen.*

**N**är 2024 led mot sitt slut verkade framtiden väldigt ljus för Millcon: Flera av de större kunderna gjorde förfrågningar som skulle innebära att befintlig kapacitet och befintliga resurser inte skulle räcka till. Så Johan och Mårten Millgårdh riggade för framtiden och det som verkade bli ett rejält lyft i orderingen.

– Vi rekryterade bland annat ny personal, berättar Johan Millgårdh, och lägger också till att de var väldigt nöjda med rekryteringsprocessen och de nyanställda de fick tag på.

**MEN VECKORNA GICK** och orderflödet kom i och för sig igång, men långt ifrån de nivåer som man hade fått indikationer om.

– Flera av kunderna fick stora problem och kunde inte utveckla och investera som de hade tänkt sig. Det här var ganska precis då USAs nye president tillträdde så världsläget var oroligt. När sedan tullarna infördes drabbades de nordiska pappersbruken, flera av våra stora kunder alltså, av tuff konkurrens. Eftersom den kinesiska exporten av papper till USA drabbades av tullarna som infördes började Kina istället exportera papper till Europa i jakten på en ny marknad, berättar Mårten Millgårdh.

– 2025 visade sig bli vårt allra tuffaste år hit-

tills. Vi stod med en överkapacitet av resurser i jämförelse med orderingen. Vi var tvungna att agera, och dessutom ganska snabbt, berättar Johan Millgårdh.

**FRÅN ATT VARA** 56 anställda varslade man och blev 40.

– Det krävdes snabba och väldigt tuffa beslut, bekräftar Mårten Millgårdh.

Men få företagsledare får möjlighet att leda endast i medvind – och kanske är det när utmaningarna hopar sig, marginalerna minskar och varje litet beslut kan vara avgörande som det är allra viktigast att navigera rätt, och våga vara snabb respektive uthållig där det krävs? Och med facit i handen är det precis det som Johan och Mårten Millgårdh gjorde, dels utifrån sina snabba beslut, dels genom att se – och fånga – nya möjligheter när omvärlden förändrade förutsättningarna. Pappersbruken har haft en tuff tillvaro länge men de senaste årens utmaningar har gjort att flera av bruken inte kunnat producera som de behöver för att överleva och därför behövt varsla personal. Millcon hittade ytterligare en marknadsmöjlighet i det läget som blivit en uppsida för dem men även hjälpt pappersbruken.

– När bruken varslar kan de outsorca till oss, säger Johan Millgårdh.

– Under en period när det vände, blev det



Duo. Mårten och Johan Millgårdh driver Millcon tillsammans. Engagemang i varje persons välmående är en viktig del i deras ledarskap.



en del övertid för personalen. Vi kom igång ordentligt men hann inte få in folk i samma takt.

– Utifrån hur vår produktion ser ut stänger vi i princip aldrig ner verksamheten, så för att kunna täcka in semesterperioden men också för att avlasta ordinarie personal vid produktionsstopp behöver vi flera timanställda som kan rycka in vid behov. Nu har vi precis avslutat en rekryteringsvända i syfte att bygga upp en slags studentpool, alltså ett gäng medarbetare som kan läras upp och få möjlighet att jobba men inte går på fast schema, fortsätter Johan Millgårdh.

**KOMPETENSBRIST TYCKS VARA** ett generellt problem just nu i Sverige, men när Millcon började leta folk att anställa var det högt söktryck och många kompetenta personer som sökte.

– Här behövs ju egentligen inga förkunskaper. Har man rätt inställning till att arbeta och lära sig hur det fungerar här så finns alla möjligheter att utvecklas, säger Mårten Millgårdh.

Just personalen har från första början alltid ansetts vara ett viktigt kapital för företaget, och något man satsat på. Det har visat sig vara väldigt positivt för både medarbetare och chefer.

– Vi har allt lägre personalomsättning. Folk slutar sällan och allt pekar på att de som arbetar här trivs, fortsätter Mårten Millgårdh.

Millcon United är en arbetsmetod, eller ett system, för anställda och chefer som går att jämföra med hur man jobbar inom lagidrott. Den präglas av tydlighet och engagemang – från både chefer och medarbetare.

– Det är egentligen rätt så enkelt, men kanske ovanligt på andra arbetsplatser?, säger Johan Millgårdh.

– Vi fokuserar på fyra punkter: Din plats i laget, välmående – både privat och på jobbet – genom att ta hand om dig själv, tydlighet i hur vi skapar framgång på jobbet och att vi har en bra kultur som är positiv och peppande och som alla som arbetar här tar ansvar för, fortsätter han.

Det handlar först och främst om sådant som delvis kan anses vara självklarheter; man hejar på varandra, och man behandlar sina kollegor på samma sätt som man vill bli behandlad själv.

Tydligheten och transparensen är en viktig del, och det märker man redan när man sätter foten innanför dörren hos Millcon: Här finns en stor whiteboard samt en skärm där all möjlig information kan avläsas.

– Allt som syns här är relevant och viktigt. Detaljerna spelar in och avgör hur det går för oss, och de kan även påverkas av alla som arbetar här, förklarar Mårten Millgårdh och refererar till namnlistan på alla som bemannar aktuellt skift just nu, produktionshastigheten



**Millcon AB är ledande partner till Skandinavians pappersindustri och bedriver sin verksamhet i Kvarntorpsområdet. Johan Millgårdh och brodern Mårten Millgårdh tog över företaget 2012 och har sedan dess arbetat hårt för att bygga lagandan och tillväxten.**

## Utsågs till Årets Företagare

■ Under våren 2025 utsågs Johan Millgårdh, vd på Millcon AB, till Årets Företagare i Kumla kommun.

– Mycket hedersamt och väldigt kul, men det är ju inte bara jag som ska ha priset, säger han och syftar dels på sin bror Mårten Millgårdh som är minst lika delaktig i företagsdriften, dels på medarbetarna. Johan Millgårdh och brodern Mårten Millgårdh tog över företaget 2012 och har sedan dess arbetat hårt för att bygga lagandan och tillväxten. Just det höga medarbetarengagemang är något som det framgångsrika företaget uppmärksammats för.

– Vi vill jobba långsiktigt hållbart och tror stenhårt på att involvera medarbetarna. Att få vara delaktig och tycka till skapar engagemang, säger Johan Millgårdh.

Flera av medarbetarna har varit anställda länge, något som inte minst kunderna uppskattar.

– Att få det här priset och samtidigt se att vi fortsatt växer och utvecklas på olika sätt är en bekräftelse på att vår långsiktiga affärsidé faktiskt fungerar, avslutar Johan Millgårdh.



**” Har man rätt inställning till att arbeta och lära sig hur det fungerar här så finns alla möjligheter att utvecklas.**

med olika nyckeltal och jämförelser samt en liten räknescen där olycksfria dagar räknas upp successivt.

– Vi mäter egentligen precis allt, och det finns data på det mesta. Mjuka värden är lika viktiga som de hårda, och vi tycker det är viktigt att delge alla som arbetar här hur det ser ut. Då kan man följa med i utvecklingen, dra slutsatser av vad som fungerar eller går snett och bidra med



Laget. Varje medarbetare är porträtterad, likt hockeyspelare i ett matchfoto. Här ska bilderna upp igen på väggen, efter att entrén blivit renoverad.

sin egen input, energi och tid, säger Mårten Millgårdh.

**ATT MÅ BRA** är ytterligare en viktig parameter för att man som lagspelare ska kunna vara med och bidra i matchen. Jobbet här är fysiskt så att kroppen fungerar är viktigt för att man ska orka med. Bröderna Millgårdh har dock insett att de inte kan tvinga fram något – men de kan bidra till att skapa förutsättningar för att medarbetarna ska må bra. En av de förutsättningarna är gymmet, och träningsmöjligheterna.

– Ja, gymmet är fullt utrustat och öppet för alla. Och en del i friskvårdsupplägget här är att du har två 45-minuterspass för träning som ingår i din arbetstid, säger Mårten Millgårdh, som uppmuntrar personalen att även komma hit och träna på helger eller efter arbetstid.

– Man är också mer än välkommen att ta med

**” Vi mäter egentligen precis allt, och det finns data på det mesta. Mjuka värden är lika viktiga som de hårda.**

familjemedlemmar eller en vän om det förenklar och motiverar, säger Johan Millgårdh.

Både Johan och Mårten Millgårdh är överens om att kulturen generellt är en viktig – för att inte säga avgörande – del av framgångarna.

– Det finns ingen rädsla här för att ge och ta kritik eller information. Snabb feedback och ett öppet klimat gör istället att vi alla kan förändra, förbättra och utveckla, säger Johan Millgårdh. ■

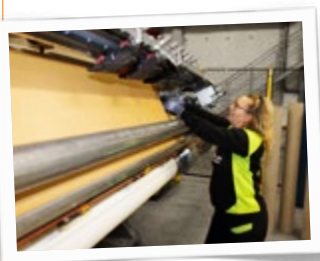
## Lokalerna i Kvarntorps industriområde

■ Idag finns all verksamhet under samma tak. Tidigare har Millcon haft produktionen på en adress och administrationen på en annan. Nu är stora delar nybyggda och renoverade och lokalerna helt anpassade efter verksamheten.

– Vi har ett nytt gym, ny verkstad, nytt konferensrum, ny entré och dessutom är utrymmet för omklädning utökat och renoverat, berättar Johan Millgårdh.

Millcon AB startades i Örebro men flyttades till Kumla 2009. Och här blir man kvar.

– Kumla är ett bra ställe för oss, bland annat för att det är nära till olika viktiga städer. Men vi har också ett väldigt bra samarbete med kommunen och Kumla Fastigheter som vi hyr av. Båda aktörerna arbetar aktivt med att främja näringslivet och skapa goda förutsättningar för oss som valt att finnas här, säger Johan Millgårdh.



## Millcon AB

■ Millcon AB grundades 2001 av bröderna Millgårdhs pappa Ulf Millgårdh.

Företaget är ledande partner till Skandinaviens pappersindustri och bedriver sin verksamhet i Kvarntorpsområdet i Kumla. Millcon AB erbjuder sina kunder omrullning och trissning av papper och har tillsammans med maskinleverantörer utvecklat både teknik och arbetsmetoder för att skapa effektivitet och kvalitet i produktionen. Johan och Mårten Millgårdh har också sedan de tog över 2012 satsat och investerat i sin personal, bland annat genom Millcon United, en arbetsmodell där engagemang och ansvar främjas.



Den 22 januari 2025 tog Tobias Sigerstad, vd för SLP, Andreas Brorsson, ordförande i Kumla Fastigheter och Johan Åhlund från OBK det första spadtaget till utbyggnaden av Swedish Lorry Parts lokaler. Nu är bygget färdigt och inflytten skedde vid årsskiftet. "Vi har byggt mer lageryta, kontorslokaler och konferensrum, säger Stefan Backman, som ansvarar för lager och logistikflöden på Swedish Lorry Parts.



## Gemensam resa för fortsatt utveckling

Swedish Lorry Parts säljer och marknadsför service- och reservdelar för tunga fordon i en stor del av världen. 2009 etablerades företaget i Kumla och hyrde då lokaler på drygt 5 000 kvadratmeter. Där rymdes både lager och kontor. Därefter har lokalerna utökats i omgångar och ytterligare 4 500 kvadratmeter har adderats.



Lars-Erik Gustavsson, projektutvecklare på Kumla Fastigheter.

– Det här är ett steg i vår tillväxtresa. Vi har byggt mer lageryta men även kontorslokaler och konferensrum. Vi bygger också ett teknikcenter som innehåller mättrum och mekrum. Planen är att successivt växa med mer personal för att kunna verkställa strategin att i princip dubbla omsättningen på tre år, med start 2026, berättade Stefan Backman, som ansvarar för lager och logistikflöden på Swedish Lorry Parts, i en tidigare intervju.

### Vad blir nästa steg?

– Vi kommer att göra en satsning i USA. Vi har startat ett dotterbolag där och behöver ett lager nära marknaden, men det är också ett sätt att hantera tullfrågan som numera är aktuell i USA.

Lars-Erik Gustavsson på Kumla Fastigheter bekräftar att projektet med utbyggnationen gått bra.

– Ja, vi har haft ett bra samarbete i projektet, både med entreprenören och hyresgästen.

Tidplanen har hållits, liksom budget. Vi gläds med Swedish Lorry Parts framgångar, och viljan att göra detta med oss i Kumla, säger han.

Anne-Lie Carlos Jeansson, vd för Kumla Fastigheter, är också glad och stolt över Swedish Lorry Parts utveckling.

– Kumla behöver välmående företag, och vi är gärna med och möjliggör att de kan fortsätta växa och trivas här, säger hon.

### Swedish Lorry Parts

■ Företaget säljer reservdelar till lastbilar, båtar, bussar och CE-maskiner. I Kumla finns centrallager och en bas med cirka 30 anställda.

**U**nder vintern 2025 var det så dags att sätta spaden i marken igen för nästa expansion om 3500 kvadratmeter och innan året var slut kunde Swedish Lorry Parts flytta in i de nya delarna.

– Swedish Lorry Parts har haft stora ytor även innan och vid en punkt krävdes ännu mer. Det är jätteroligt att det går så bra för dem. Resan påbörjades redan 2009 och det är kul att den fortsätter, och att vi på Kumla Fastigheter får fortsätta vara en del av den, säger



## Korv & Fastigheter – ett bra sätt att ses på

**DIALOG** Att bjuda på korv vid lunchtid har visat sig vara ett bra sätt att ses på. Det går helt enkelt till så att Kumla Fastigheters personal åker ut till någon fastighet ur beståndet där det finns hyresgäster. Korv med bröd och dricka dukas fram. Och plötsligt är innergården full med folk, och snacket är igång.

– Det är faktiskt ett jättebra sätt att skapa dialog på, säger Ulrika Jemt, Kumla Fastigheter.

– Vi på kontoret får möjlighet att träffa fler från företagen som hyr hos oss, och ofta pratar man kanske om något annat än när man just har ett specifikt ärende här på kontoret, berättar hon.

Detsamma gäller för hyresgästerna, det vill säga de får ett ansikte på fler från Kumla Fastigheter.

– Korvlunchen verkar uppskattas. I de större fastigheterna kan vi bli upp till femtio personer, säger Ulrika Jemt.

Konceptet har funnits i flera år, och datumen för 2026 är redan inplanerade.

## Samma innehåll – ny fräsch plattform

**HEMSIDA** Under 2025 fick Kumla Fastigheter en ny hemsida. Den tidigare räckte inte till längre, rent tekniskt, utan var tvungen att bytas ut. Då passade man också på att ge den grafiska profilen på webben en uppräschning.

– Vi vill upplevas "up to date", helt enkelt, berättar Anna Stackling, ansvarig för projektet på Kumla Fastigheter.

– Tanken är att den nya sajten ska se modern och tidsenlig ut och kunna möta framtiden med oss bland annat när det gäller sökordsoptimering och digitala funktioner som underlättar för våra kunder.

En av de funktioner som snart kommer finnas tillgänglig är den digitala felanmälan. Det är ett enklare sätt att anmäla eventuella fel – allt som krävs är att logga in. Men det skapar också bättre möjligheter för Kumla Fastigheter att kunna följa varje fastighet då dokumentation, loggar och annat finns samlat och ständigt tillgängligt.

Det grafiska uttrycket på den nya hemsidan är tidsenligt och lätt, och egentligen en kombination av generellt formspråk och allmän marknadsföring för Kumla och för Kumla Fastigheter.

– Vi har kallat det för Happy Workplace. Det är ett uttryck som dels genomsyrar hemsidan, dels finns i ett antal broschyrer. Vi vill visa vilka vi är, vad vi kan hjälpa till med och vad Kumla är för ställe, berättar Anna Stackling.

– Vi tror också att Kumla som stad och kommun har nytta av ett framåtutlat fastighetsbolag som gärna anstränger sig lite extra för näringslivet. Vi vill ta plats i det sammanhanget.



**NYFIKEN?**

Här kan du kolla in nya sajten!

## Hotell Kryp Inn väntar på gäster

### BIOLOGISK MÅNGFALD

På en industritomt i Kvarntorp ligger Hotell Kryp Inn, Kumla Fastigheters alldeles egna lilla embryo till hotellkedja.

– Ja, idén föddes efter en träff vi haft om biologisk mångfald. Samtidigt hade vi nämligen den lilla byggnaden, nästan likt ett gammalt dass eller en mindre vedbod, som vi hade fått i ett samarbete med bygggymnasiet men som inte riktigt passade till det ursprungliga ändamålet, berättar Ulrika Jemt på Kumla Fastigheter.

Sagt och gjort: I höstas ställdes byggnaden upp och staplades full med vedklappar som det borrades rejäla hål i. Några fågelholkar blev också uppsatta på utsidan.

– Tanken är alltså att locka små djur, typ fåglar och insekter. Vi vet ju inte om det finns några gäster där ännu, men nu till våren borde det ju börja bli kö, skojar Ulrika Jemt.

Lilla Hotell Kryp Inn är målat i Kumla Fastigheters signaturfärger och nu vill man bygga fler insekshotell.

– Det vore väl fantastiskt med små insekshotell utspridda över Kumla?! Som en egen liten hotellkedja!



# 96%

Det totala betyget för Kumla Fastigheters årliga medarbetarundersökning var hela 96 procent.

– Vi har ökat i år. Det är väldigt fina siffror och enligt undersökningen är vi ett så kallat "great place to work", berättar Anne-Lie Carlos Jeansson, vd. Hon lägger också till att bolaget arbetar för, och hoppas på, att bli en av Sveriges bästa arbetsplatser.

Medarbetarundersökningen genomförs av företaget Great Place To Work (GPTW).



**Ordförande.** Andreas Brorsson är nöjd över Kumla Fastigheters utveckling. "2025 var ett riktigt bra år för Kumla Fastigheter, trots det oerhört tuffa omvärldsläget", säger han.

# Trots tuffa utmaningar står Kumla Fastigheter stadigt

**STYRELSE** Året som gått har fortsatt präglats av ekonomisk osäkerhet och geopolitiska konflikter. Det påverkar världsekonomin som i sin tur påverkar fastighetsbranschen. Trots det tuffa utgångsläget har Kumla Fastigheter stått starkt, konstaterar Andreas Brorsson, bolagets ordförande.

**J**ag ser tillbaka på 2025 som ett riktigt bra år för Kumla Fastigheter, bland annat för att vi lyckats skapa ett väldigt starkt ekonomiskt resultat i en orolig omvärld. Kumla Fastigheter har stått starkt med låga vakanser och hyresgäs-

ter som vill fortsätta att investera i sina verksamheter i både stort och smått, summerar Andreas Brorsson.

**ATT FRÄMJA NÄRINGSLEVET** är en viktig parameter för Kumla Fastigheter som skapar stabilitet och långsiktighet genom goda relationer och lyhörddhet, men också genom att arbeta utifrån ett genomtänkt och hållbart helhetsgrepp.

– Ett av de större projekten vi prioriterade under 2025 var utbyggnaden av SLP (Swedish Lorry Parts). Det var en stor investering för både Kumla Fastigheter och SLP, men den har varit, och är, viktig för oss då bolaget tydligt pekar ut att det

är i Kumla man vill vara i framtiden. När företagen mår bra ökar incitamenten för att bo och leva i Kumla.

**KUMLA FASTIGHETER HAR** också genomfört en ombyggnation av gamla brandstationen, Kullagret 2. Här har man arbetat för att skapa inspirerande och ändamålsenliga lokaler, men också lagt stor vikt vid utomhusmiljön, som blivit en oas för både människor och faunan i området.

– Ombyggnationen och anpassningarna gjordes specifikt för Kumla kommuns löneförvaltning. Stadshuset har varit trångbott i flera år och det här blev en bra lösning för alla parter: fina lokaler som stått tomma en tid men nu fick nytt liv, och ett perfekt läge för en förvaltning som servar flera kommuner då platsen är väldigt bra för många att ta sig till, fortsätter Andreas Brorsson och lägger till att alla hyresanpassningar som görs för hyresgästerna är väldigt viktiga, just för att säkerställa fortsatt tillväxt för företagen.

Hållbarhet är ett av ledorden i Kumla Fastigheter och något som genomsyrar hela verksamheten.

– God ekonomisk hållbarhet är otroligt viktig för oss! Kumla Fastigheter är ett kommunalt bolag som i grunden ägs av Kumlaborna, och de förväntar sig inte annat än att vi sköter våra åtaganden och levererar vinst i verksamheten. Även ekologisk hållbarhet är viktig. Därför är vi miljödiplomerade och har genomfört flera miljörelaterade åtgärder under året, både i specifika fastigheter och för att stärka den biologiska mångfalden i våra utemiljöer där Kullagret 2 är en av dessa värda att nämna.

**FRAMTIDEN SER LJUS** ut för Kumla Fastigheter – trots de utmaningar man behövt hantera de senaste åren.

– Ja, vi har precis kommit ur en period av höga räntor och hög inflation men ser ändå positivt framåt. Allt talar för att tillväxten kommer att ta fart och att företagen vill investera ännu mer, och då står vi beredda för att kunna möta behoven.

– Kumla Fastigheter är en viktig aktör och en motor för Kumlas utveckling. Vi är ett komplement till den privata fastighetsmarknaden och det kommer vi fortsätta vara för att skapa fler arbetstillfällen i Kumla även i framtiden, avslutar Andreas Brorsson, ordförande.



**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



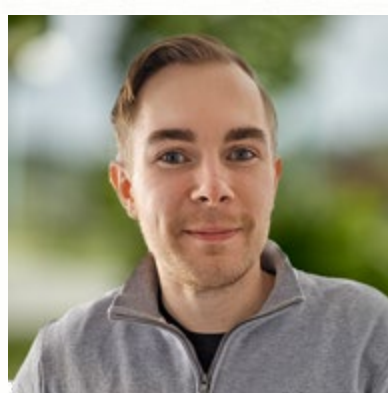
**KATARINA ÅKERBLAD**  
Drifftekniker



**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 Spannmålsgatan 4 i Kumla.

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kumla Fastigheter AB avger härmed redovisning avseende räkenskapsåret 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## ÄGARE OCH VERKSAMHET

Kumla Fastigheter AB har varit verksamt under 61 år. Bolagets samtliga aktier ägs av Kumla kommun. Ändamålet med företagets verksamhet är att utföra allmänt näringslivsfrämjande åtgärder inom Kumla kommun, främst genom att anskaffa, förvalta, tillhandahålla och överlåta lokaler för industri- och kontorsändamål samt även för bostads-, fritids- och serviceändamål.

Vidare skall Kumla Fastigheter AB förvalta och utveckla näringsfastigheter för näringslivet i Kumla som komplement när marknaden inte kan tillgodose behoven. Detta skall ske på affärs-mässiga 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 9 maj 2025. Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.

## REVISORER

### ORDINARIE

Amanda Rundqvist (auktoriserad revisor)  
Jan-Olaf Daréus (lekmannarevisor)

### SUPPLEANTER

Hans Olsson (auktoriserad revisor)  
Björn Eriksson (lekmannarevisor)

## ORGANISATION OCH LEDNING

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

## ÅRETS VERKSAMHET

### Allmänt

Under 2025 har det ekonomiska läget i Sverige fortsatt att stabiliseras med lägre och mer förutsägbara räntenivåer, vilket har bidragit till en förbättrad funktion på kredit- och fastighetsmarknaderna. Den svenska centralbanken har under perioden haft styrräntan oförändrad, vilket speglar en avvägning mellan inflationsmål och ekonomisk tillväxt. Sammantaget har detta gett hushåll och företag bättre möjligheter att planera för framtiden och haft en positiv inverkan på efterfrågan i flera segment av fastighetsmarknaden.

Fastighetsmarknaden har under året präglats av en gradvis återhämtning, där transaktionsvolymerna och investeringsaktivitet ökat efter flera år av osäkerhet. Lägre räntor i kombination med ökad transparens i genomförda affärer har bidragit till att fler transaktioner kunnat genomföras, särskilt i segment med stabila kassaflöden.

Hållbarhet är en integrerad del av Kumla Fastigheters verksamhet och strategi. Bolaget är fortsatt miljödiplomerat enligt Svensk Miljöbas och arbetar löpande med energieffektivisering, resurseffektiv drift och minskad miljöpåverkan i fastighetsbeståndet. Arbetet omfattar även ekologisk hållbarhet, där åtgärder vidtas för att stärka den biologiska mångfalden i och kring bolagets fastigheter. Under året har bland annat ett större insektshotell, Hotell Kryp-In, tillskapats som ett konkret bidrag till mer levande utemiljöer.

Bolagets arbete med social hållbarhet är främst inriktat på att bidra till framtida tillväxt och ett livskraftigt näringsliv. Genom engagemang i Ung Företagsamhet (UF) medverkar Kumla Fastigheter som rådgivare till UF-företag samt genom deltagande i juryarbete. Detta är ett långsiktigt bidrag till kompetensförsörjning och framtida etableringar i kommunen.

### Uthyrningsverksamhet

Under 2025 har både Copter och Millcon utökat sina lokalytor genom att överta tidigare hyresgästers lokaler när de har avflyttat. Gonvarri Stålteknik som har produktion i Karlskoga har etablerat ett lager på Ymergatan. Kommunens lönekontor har flyttat in på Kullagret där alla övernattningsrum byggts om till kontorsrum. Pignus har lämnat Kajan 5 och flyttat in i en lokal på Radiogatan 4 som efter Nordic Internationals avflyttning stått tom.

Epiroc har lämnat två lokaler i Kvarntorp under 2025. På Radion 2 har TransTema avflyttat från sina kontorslokaler under sommaren.

Årets uthyrningsverksamhet summerar till 8 nya hyresförhållanden varav 3 är ändringar med befintlig hyresgäst. Totalt antal avslutade hyresförhållanden är 13 där hyresgästen lämnat lokalen.

Nettoeffekten av årets nya, avslutade och omförhandlade hyresförhållanden är en intäktsökning om 2,5 mkr på årsbasis, oaktat indexjusteringar.

Uthyrningsgraden om ca 86% är något högre mot föregående år.

Genomsnittlig intäktsviktad avtalsduration (WAULT) uppgick till 5,10 (5,00) år med sammanlagda kontraktsvärden om 505 (537) mkr (nominellt och baserat på 2025 års hyresnivåer).

### Ny-, till- och ombyggnader

Projekt- och investeringsverksamheten vilken är tätt knuten till uthyrningsverksamheten summerar för året till ett slutfört om- och tillbyggnadsprojekt samt två lokalanpassningsprojekt. Vid årets slut pågick ett nybyggnadsprojekt, ett rivningsprojekt samt ett antal lokalanpassnings-/underhållsprojekt.

Ett urval av årets slutförda och påbörjade projekt:

Projekt	Fastighet	Status	Nedlagt mkr (totalt)
Tillbyggnad lager & kontor	Axeln 7	Slutfört	43,2
Tillbyggnad lager	Södra Via 2:18	Pågår	5,2
Lokalanpassning	Smedstorpet 4	Slutfört	4,7
Lokalanpassning	Kullagret 2	Slutfört	3,2
Lokalanpassning	Kvarntorp 6:4	Pågår	1,7

### Drift- och Underhåll

Under 2025 har vi vidtagit ett flertal förbättrande åtgärder på våra fastigheter. Belysningsbyte till ny LED-belysning har fortsatt likt tidigare år och ett större antal insatser har utförts på bland annat fastigheterna Kvarntorp 6:4, Kvarntorp 6:6, Oxen 10, Transistorn 1, Byrsta 3:20, Radion 2, Fabrikören 4 och Skomakaren 5. Vi har även bytt tak och fönster på fastigheten Remskivan 3 och målat om utvändigt på fastigheten Mars 5. Ett flertal komplementbyggnader har även målats om utvändigt på fastigheten Transistorn 1.

På Oxen 10 och Älgen 18 har golvbyte genomförts på berörd invändig del av respektive byggnad.

Under året asfalterades lastzonen på fastigheten Mars 3, då stora skador förekom på befintlig beläggning.

Vi har 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

Likt tidigare år har vårt miljöarbete utmynnat i att vi även i år behållit vår miljödiplomer enligt Svensk Miljöbas. En central del av detta arbete är att kartlägga och arbeta med våra mest betydande miljöaspekter.

Vi fokuserar särskilt på tre områden:

- **Energi** – Energianvändning i våra lokaler.
- **Resursförbrukning** – Inköp för drift, underhåll samt ny-, till- och ombyggnation.
- **Positiv påverkan** – Att föregå med gott exempel och vara en förebild i branschen.

Exempel på åtgärder som utförts under året för Positiv påverkan är ”En hållbar lunch” och byggnation av ett insektshotell.

Under sensommaren/hösten 2025 bjöd vi in våra hyresgäster till ”En hållbar lunch” enligt tidigare års koncept. Syftet med de årliga luncherna är att positivt inverka på några av våra hyresgäster gällande deras möjlighet att göra hållbara val samt att skapa en medvetenhet, samtal och dialog kring dessa ämnen.

Ett av våra miljöprojekt under året har varit att bygga ett insektshotell på en av våra fastigheter i Kvarntorp för att främja den biologiska mångfalden samt för att synliggöra för allmänheten möjliga insatser som kan göras för miljön.

### Marknadsföring och kommunikation

#### Lokal – en kanal för näringsliv och samhällsutveckling

Kommunikation är ett viktigt verktyg för att stärka relationen till våra hyresgäster och synliggöra bolagets roll i Kumlas näringslivs- och samhällsutveckling. Vår kundtidning Lokal har även under året varit en central kanal och distribueras till samtliga hyresgäster två gånger per år. Tidningen speglar vår verksamhet, aktuella fastighetsprojekt och framtida satsningar, samtidigt som den lyfter fram det lokala näringslivet genom reportage och personliga möten.

Under 2025 har Lokal bland annat uppmärksammat Moab, en av bolagets äldsta hyresgäster, Svenska Plåtsolering som återetablerat sin verksamhet i mindre skala samt Kumla kommuns lönekontor som flyttat till nya lokaler i Kullagret 2. Tidningen har även belyst Millcon AB i Kvarntorp, som tilldelades utmärkelsen Årets företagare i Kumla kommun för sin tillväxt och starka företagskultur.

Under 2025 har vi fortsatt att utveckla vår närvaro med fler aktiviteter ute hos hyresgästerna, stärka relationerna med våra hyresgäster och synliggöra Kumla Fastigheter på olika plattformar.

#### Hyresgästlunch med tema mot social hållbarhet

En av årets stora händelser avlöpte på Goda Rum där vi bjöd in hyresgäster till en lunch med fokus på framtidstro, kompetensförsörjning och ungas roll i samhällsutvecklingen. Tillsammans med Ung Företagsamhet och UF Örebro län belystes hur entreprenörskap stärker arbetsliv och hållbar utveckling. Det gavs perspektiv på innovation och samhällsnytta och insikt i hur ett UF-företag kan leda till bolag som omsätter miljoner. Utöver företagsamhet lyftes också möjligheten till arbete genom exempelvis riktade utbildningsinsatser via Arbetsmarknadsenheten och hur ett samarbete för dessa insatser kan se ut för att tillsammans göra plats för fler vägar in i arbetslivet.

#### Hyresgästaktiviteter – närmare relationer och viktiga samtal

Vi har arrangerat flera hyresgästaktiviteter under lunchtid där vi bjöd på korv för att få möjligheten att träffa så många som möjligt av den personal som verkar i våra lokaler på respektive arbetsplats. Vi vill veta hur människorna trivs i våra lokaler

och i området runt omkring. Utöver att skapa en trivsamt stund handlade det om att diskutera fastighetsfrågor och förstå våra hyresgästers behov ännu bättre. Under 2025 har vi besökt Nerikes Brandkår, Västra Parken och AlfaPac.

## Digital utveckling, ny hemsida och starkare koppling till Kumlas platsvarumärke

Parallellt har den digitala kommunikationen utvecklats. Under året lanserades en ny hemsida med förbättrad sökbarhet, uppdaterad grafisk profil och nya digitala funktioner. En viktig nyhet är möjligheten för hyresgäster att göra digitala felanmälningar, vilket bidrar till ökad tillgänglighet, effektivare ärendehantering och bättre uppföljning av fastigheterna.

Som ett led i det affärs- och etableringsfrämjande arbetet togs även säljmaterialet Happy Workplace fram. Materialet används vid nya kontakter och beskriver bolagets erbjudande, arbetssätt och de möjligheter som finns i kommunen.

Genom en kombination av analoga och digitala kommunikationsinsatser fortsätter bolaget att utveckla enkel, tillgänglig och professionell kommunikation till nytta för både hyresgäster, näringsliv och kommunen som helhet.

## Personalförsörjning

Kumla Fastigheter arbetar långsiktigt och strukturerat med personalförsörjning för att säkerställa rätt kompetens över tid. Individuell kompetensutveckling sker genom personliga utvecklingsplaner som följs upp och revideras årligen utifrån verksamhetens och medarbetarnas behov.

Under året har bolaget genomfört en medarbetarundersökning via Great Place to Work. Resultatet visar ett index om 96 av 100 möjliga, vilket bekräftar att Kumla Fastigheter är en attraktiv arbetsplats med hög trivsel och stort engagemang.

Genom tydliga mål, kontinuerlig kompetensutveckling och ett aktivt arbetsmiljöarbete skapar vi förutsättningar för stabilitet och utveckling.

## Fastighetsförvärv, avyttringar och regleringar

■ **Avyttring:** Fastigheten Oxen 17 avyttrades under året till Kumla kommun och en byggnad på fastigheten Kvarntorp 5:3 avyttrades till Kumla golfklubb.

■ **Investeringar:** Årets investeringsvolym uppgår till 61,2 (7,4) mkr. Investeringarna är fördelade på följande objekt:

Objekt	Investering (mkr)
Axeln 7	41,6
Södra Via 2:18	5,3
Oxen 10	3,1
Kullagret 2	3,1
Kvarntorp 6:4	1,7
Smedstorpet 4	0,8
Mars 3	0,7
Diverse	4,9
■ Summa	61,2

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Under 2025 har arbetet med riskhantering fortsatt att vara en central del av Kumla Fastigheters styrning. Efter en period av kraftiga ränteförändringar har ränteläget stabiliserats, men osäkerhet kvarstår kring den långsiktiga utvecklingen. Bolaget följer därför ränterisker och räntebindning noggrant för att säkerställa en balanserad och robust skuldportfölj över tid.

Bolagets finansiering sker till största delen via Kommuninvest, vilket innebär god tillgång till kapital och begränsad refinansieringsrisk. För att minska risken för kreditförluster förs en löpande dialog med större hyresgäster, och systematiska kreditbedömningar genomförs vid nya eller förändrade hyresavtal.

Risken för vakanser hanteras genom ett aktivt arbete med lokalanpassningar, hyresgästdialog och anpassning av fastighetsbeståndet utifrån efterfrågan på marknaden. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade, vilket ger ett grundläggande skydd mot oväntade skador och händelser.

Genom kontinuerlig uppföljning av ekonomi och kostnadsutveckling likväl som intäkter bedömer bolaget att det finns god beredskap att hantera såväl kortsiktiga som långsiktiga risker.

## VERKSAMHETSKOMMENTAR OCH UTSIKTER 2026



Omvärlden präglas fortsatt av geopolitisk osäkerhet, konjunkturella svängningar och ett näringsliv som agerar mer selektivt i sina investeringar. Samtidigt har inflationen dämpats och ränteläget blivit mer förutsägbart, vilket skapar förbättrade planeringsförutsättningar inför 2026. För en räntekänslig ekonomi som den svenska kvarstår behovet av försiktighet och god framförhållning.

Kumla Fastigheter går in i 2026 med fokus på långsiktig fastighetsutveckling och effektiv förvaltning. Under perioden planeras flera åtgärder som syftar till att möta hyresgästernas utvecklingsbehov och säkerställa ett ändamålsenligt fastighetsbestånd över tid.

Som en del av bolagets hållbarhetsarbete kommer fastigheten Kajan 5 att genomlysas för att undersöka möjligheterna till återbruk av material inför en eventuell rivning, som i så fall planeras under 2026. Hållbarhetsperspektivet är vägledande även i bygg- och rivningsprojekt, där ambitionen är att göra medvetna och resurseffektiva val.

Under perioden fortgår även utbyggnaden vid fastigheten Södra Via 2:18. Projektet omfattar cirka 2 500 kvm lageryta samt cirka 560 kvm in- och utlastningsytor. Ambitionen är att hyresgästen Zymbios ska kunna tillträda de nya ytorna den 1 november 2026. Utbyggnaden stärker fastighetens funktionalitet och bidrar till långsiktig utveckling för både hyresgästen och bolaget.

Parallellt fortsätter arbetet med att utveckla förvaltningsprocesser, digitala stöd och hyresgästdialog, i syfte att arbeta mer proaktivt med drift, underhåll och service. Med stabil finansiering, ett tydligt hållbarhetsfokus och planerade investeringar bedömer bolaget att förutsättningarna inför 2026 är goda.

## FLERÅRSÖVERSIKT

(Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Soliditet (%)	37,7	35,2	31,1	25,9	22,3
Avkastning på totalt kap. (%)	8,1	7,3	7,0	5,3	4,6
Avkastning på eget kap. (%)	18,1	15,6	16,3	15,0	11,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000 000	1 000 000	150 631 991	18 351 448	174 983 439
Disposition enligt beslut av årsstämman			18 351 448	-18 351 448	0
Utdelning			-5 000 000		-5 000 000
Årets resultat				28 529 550	28 529 550
■ Belopp vid årets utgång	5 000 000	1 000 000	163 983 439	28 529 550	198 512 989

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	163 983 439
årets vinst	28 529 550
	<b>192 512 989</b>
disponeras så att till aktieägare utdelas	5 000 000
disponeras så att i ny räkning överföres	187 512 989
	<b>192 512 989</b>

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

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

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

## RESULTATRÄKNING



Belopp i kr	Not	20250101–20251231	20240101–20241231
	1		
<b>Rörelsens intäkter</b>	2		
Nettoomsättning	3, 4	109 297 007	110 495 950
Övriga rörelseintäkter	5	4 671 752	4 549 459
		<b>113 968 759</b>	<b>115 045 409</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	6, 7, 8, 9	-27 180 180	-29 574 717
Personalkostnader	10	-4 950 458	-5 735 950
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11, 12	-32 261 190	-38 482 742
Övriga rörelsekostnader	13	-720 364	-1 455 206
		<b>-65 112 192</b>	<b>-75 248 615</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>48 856 567</b>	<b>39 796 794</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	14	0	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15	1 297 100	2 301 605
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-7 983 178	-10 253 306
		<b>-6 686 078</b>	<b>-7 949 701</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>42 170 489</b>	<b>31 847 093</b>
Bokslutsdispositioner	17	-6 000 000	-8 500 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>36 170 489</b>	<b>23 347 093</b>
Skatt på årets resultat	18	-7 640 939	-4 995 645
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>28 529 550</b>	<b>18 351 448</b>

# BALANSRÄKNING



Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	501 564 582	480 731 098
Inventarier, verktyg och installationer	12	4 703 807	4 067 525
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	11 813 270	7 575 410
		<b>518 081 659</b>	<b>492 374 033</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40 000	40 000
Uppskjutna skattefordringar	21	14 556 523	15 888 200
		14 596 523	15 928 200
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>532 678 182</b>	<b>508 302 233</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	22	185 101	1 145 459
Övriga kortfristiga fordringar		12 968 352	2 533 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 184 161	1 171 800
		<b>14 337 614</b>	<b>4 850 602</b>
<i>Kassa och bank</i>	23	69 295 017	66 361 119
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>83 632 631</b>	<b>71 211 721</b>
<b>■ Summa tillgångar</b>		<b>616 310 813</b>	<b>579 513 954</b>

## BALANSRÄKNING FORTS.

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	24, 25		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000 000	5 000 000
Reservfond		1 000 000	1 000 000
		<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		163 983 439	150 631 991
Årets resultat		28 529 550	18 351 448
		<b>192 512 989</b>	<b>168 983 439</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>198 512 989</b>	<b>174 983 439</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	26	42 800 000	36 800 000
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	27	342 500 000	342 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>342 500 000</b>	<b>342 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	28	13 168 472	7 545 729
Skatteskulder		1 106 548	2 172 530
Övriga kortfristiga skulder		1 765 881	1 688 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	16 456 923	13 823 681
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 497 824</b>	<b>25 230 515</b>
<b>■ Summa eget kapital och skulder</b>		<b>616 310 813</b>	<b>579 513 954</b>

# KASSAFLÖDESANALYS



Belopp i kr	Not	20250101–20251231	20240101–20241231
	1		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		48 856 567	39 796 794
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet		32 261 190	38 482 742
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-2 176 023	1 037 709
Erhållen ränta		1 297 100	2 303 605
Erlagd ränta		-7 922 557	-8 963 002
Betald inkomstskatt		-7 375 244	-5 397 052
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>64 941 033</b>	<b>67 260 796</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		960 357	-732 494
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 447 370	3 033 018
Förändring av leverantörsskulder		5 622 743	1 521 196
Förändring av kortfristiga skulder		2 649 928	-5 061 167
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>63 726 691</b>	<b>66 021 349</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i fastigheter		-60 321 364	-7 401 071
Sålda fastigheter		5 400 000	750 000
Investeringar i inventarier		-871 429	-36 550
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-55 792 793</b>	<b>-6 687 621</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		82 500 000	85 000 000
Amortering av skuld		-82 500 000	-117 500 000
Utbetald utdelning		-5 000 000	-5 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-5 000 000</b>	<b>-37 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 933 898</b>	<b>21 833 728</b>
Likvida medel vid årets början	23	66 361 119	44 527 391
<b>■ Likvida medel vid årets slut</b>		<b>69 295 017</b>	<b>66 361 119</b>

**NOT 1 | Redovisnings- och värderingsprinciper**

**Allmänna upplysningar**

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

**Intäkter**

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

**Inkomstskatter**

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

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

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

**Anläggningstillgångar**

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, 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".

	<b>Avskrivningstid</b>
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 fastighets-skador

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

#### Nedskrivningsbehov av fastighetsbeståndet

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

Datscha Värdering förenklar fastighetsvärderingen samt adderar funktioner som inte går att utföra i Excel, t ex automatiskt uppdatera en kalkyl med den senaste marknadsinformationen eller visa fastighetsbeståndet på karta. Newsec är bolag med nationell representation och en stor del av företagens kompetens utgör värdering av fastighetsbestånd för olika aktörer inom fastighetsbranschen. För Kumla Fastigheters vidkommande och för år 2025 bedöms utifrån dessa parametrar att nedskrivning av fastighetsbeståndet inte behöver göras.

**NOT 3 | Leasing, leasinggivaren**

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

(kr)	2025	2024
Förfaller till betalning inom ett år	109 132 999	106 812 385
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5	327 950 295	282 014 366
Förfaller till betalning senare än fem år	216 965 412	167 197 497
	<b>654 048 706</b>	<b>556 024 248</b>

Bolagets fastighetsinnehav avser långsiktig uthyrning. Uthyrning sker till såväl externa företag och organisationer, som till Kumla kommun och övriga koncernföretag. Avtalstider varierar mellan 1 månad och 20 år.

**NOT 4 | Transaktioner med närstående**

Nedan anges andelen av årets uthyrning avseende koncernföretag.

(%)	2025	2024
Kumla kommun	35	29
Övriga koncernföretag	7	6

**NOT 5 | Övriga rörelseintäkter**

(kr)	2025	2024
Resultat vid avyttringar och utrangering av fastigheter	4 387 201	744 128
Erhållet skadestånd	0	3 587 635
Övriga intäkter	284 551	217 696
	<b>4 671 752</b>	<b>4 549 459</b>

**NOT 6 | Ersättning till revisorerna**

(kr)	2025	2024
Revisionsuppdraget	-163 300	-187 000
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-27 900	-28 200
Skatterådgivning	-49 174	-133 575
	<b>-240 374</b>	<b>-348 775</b>

**NOT 7 | Leasing, leasetagaren**

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

(kr)	2025	2024
Förfaller till betalning inom 1 år	-386 469	-382 933
Förfaller till betalning inom 2–5 år	-1 545 876	-1 531 732
	<b>-1 932 345</b>	<b>-1 914 665</b>

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen 2025 av hyrd lokal samt arrende.

**NOT 8 | Externa kostnader**

(kr)	2025	2024
Material	-2 064 594	-1 480 777
Tjänster	-12 120 781	-13 964 471
Taxebundna kostnader	-8 042 581	-8 462 123
Fastighetsskatt	-2 209 249	-2 423 430
Övriga externa kostnader	-2 742 975	-3 243 916
	<b>-27 180 180</b>	<b>-29 574 717</b>
<b>Fördelat på underhåll och drift:</b>		
Reparations- och underhållskostnader	-15 044 623	-18 968 579
Övriga driftskostnader	-12 135 557	-10 606 138
	<b>-27 180 180</b>	<b>-29 574 717</b>

**NOT 9 | Arvoden och övriga ersättningar**

(kr)	2025	2024
Styrelse	-772 802	-718 035
Verkställande direktör	-1 120 800	-1 235 100
Förtroendevalda revisorer	-32 200	-27 934
	<b>-1 925 802</b>	<b>-1 981 069</b>

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

Medelantalet anställda	2025	2024
Kvinnor	4	4
Män	2	2
	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader (kr)</b>		
Löner och andra ersättningar	-3 310 919	-3 289 246
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 176 801	-1 324 211
Pensionskostnader	-313 929	-959 793
<b>Totalt</b>	<b>-4 801 649</b>	<b>-5 573 250</b>

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

## NOT 11 | Byggnader och mark

(kr)	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	1 161 723 673	1 168 799 684
Inköp	48 407 570	869 024
Försäljningar/utrangeringar	-14 563 246	-8 476 801
Omklassificeringar	6 035 120	531 766
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 201 603 117</b>	<b>1 161 723 673</b>
Ingående avskrivningar	-616 371 656	-586 805 228
Försäljningar/utrangeringar	10 982 191	7 015 723
Årets avskrivningar	-34 866 949	-36 582 151
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-640 256 414</b>	<b>-616 371 656</b>
Ingående nedskrivningar	-64 620 919	-62 798 205
Försäljningar/utrangeringar	1 997 892	
Årets avskrivningar	2 840 906	3 180 108
Årets nedskrivningar		-5 002 822
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-59 782 121</b>	<b>-64 620 919</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>501 564 582</b>	<b>480 731 098</b>

Bolagets fastighetsinnehav avser långsiktig uthyrning till företag och organisationer i Kumla kommun samt om behov finns till ägaren Kumla kommun och övriga koncernföretag. Fastighetsbeståndets samlade värde uppgår till 502 (480) miljoner kronor. Med hänsyn till gällande redovisningskrav görs årligen en bedömning av fastigheternas marknadsvärde. Vid årets utgång bedöms fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgå till 1 229 (1 159) miljoner kronor. Det föreligger sammantaget enligt bolagets årliga värdering ett övervärde i bolagets fastighetsbestånd om ca 727 (679) miljoner kronor.

## NOT 12 | Inventarier, verktyg och installationer

(kr)	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	31 001 875	30 965 325
Inköp	871 429	36 550
Försäljningar/utrangeringar	-2 053 565	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 819 739</b>	<b>31 001 875</b>
Ingående avskrivningar	-26 934 350	-26 856 473
Försäljningar/utrangeringar	2 053 565	
Årets avskrivningar	-235 147	-77 877
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 115 932</b>	<b>-26 934 350</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 703 807</b>	<b>4 067 525</b>

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

## NOT 13 | Övriga rörelsekostnader

(kr)	2025	2024
Resultat avyttring och utrangering av fastigheter	-720 364	-1 455 206
	-720 364	-1 455 206

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

(kr)	2025	2024
Erhållna utdelningar	0	2 000
	0	2 000

## NOT 15 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

(kr)	2025	2024
Övriga ränteintäkter	1 297 100	2 301 605
	1 297 100	2 301 605

## NOT 16 | Räntekostnader och liknande resultatposter

(kr)	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån, övriga krediter mm	-6 510 429	-8 640 806
Borgensavgifter, Kumla kommun	-1 472 749	-1 612 500
	-7 983 178	-10 253 306

**NOT 17 | Bokslutsdispositioner**

(kr)	2025	2024
Avsättning till periodiseringsfonder	-9 500 000	-8 500 000
Återföring av periodiseringsfonder	3 500 000	0
	<b>-6 000 000</b>	<b>-8 500 000</b>

**NOT 18 | Skatt på årets resultat**

(kr)	2025	2024
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-6 309 262	-5 643 289
Uppskjuten skatt	-1 331 677	647 644
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-7 640 939</b>	<b>-4 995 645</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

(kr)	%	2025	%	2024
Redovisat resultat före skatt		36 170 489		23 347 093
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	20,6	-7 451 121	20,6	-4 809 501
Ej avdragsgilla kostnader		-35 744		-38 700
Ej skattepliktiga intäkter		23 350		5 296
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-177 424		-152 740
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>21,12</b>	<b>-7 640 939</b>	<b>21,4</b>	<b>-4 995 645</b>

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

(kr)	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	7 575 410	1 901 760
Årets nedlagda kostnader	11 913 794	6 532 047
Omklassificeringar	-6 035 120	-531 766
Årets omkostnadsförda underhåll och reparationer	-1 640 814	-326 631
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 813 270</b>	<b>7 575 410</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 813 270</b>	<b>7 575 410</b>

**NOT 20 | Andra långfristiga värdepappersinnehav**

(kr)	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

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

**NOT 21 | Uppskjutna skatter**

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

(kr)	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader	14 840 686	16 132 670
Markanläggningar	-284 163	-244 470
	<b>14 556 523</b>	<b>15 888 200</b>

**NOT 22 | Kundfordringar**

(kr)	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar, Kumla kommun	0	5 993
Kundfordringar, koncernföretag	78 080	260 289
Kundfordringar övriga	107 021	879 177
	<b>185 101</b>	<b>1 145 459</b>

**NOT 23 | Kassa och bank**

(kr)	2025-12-31	2024-12-31
Plusgiro	465 283	955 558
Underkonto, fordran Kumla kommun	64 315 280	61 918 572
Bankkonto	4 514 454	3 486 989
	<b>69 295 017</b>	<b>66 361 119</b>
Beviljad outnyttjad kreditlimit	30 000 000	30 000 000

## NOT 24 | Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 50 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

## NOT 25 | Förslag till disposition av resultatet

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

(kr)	2025-12-31
balanserad vinst	163 983 439
årets vinst	28 529 550
	<b>192 512 989</b>
disponeras så att till aktieägare utdelas	5 000 000
disponeras så att i ny räkning överföres	187 512 989
	<b>192 512 989</b>

## NOT 26 | Obeskattade reserver

(kr)	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringsfond tax 2020	0	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	8 500 000
Periodiseringsfond tax 2026	9 500 000	0
	<b>42 800 000</b>	<b>36 800 000</b>

## NOT 27 | Övriga skulder till kreditinstitut

I bolagets skulder till kreditinstitut ingår 75 (82) 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		Totalt
Total upplåning	1 år	1–5 år	
Per 2025-12-31	75	267	342
	<b>75</b>	<b>267</b>	<b>342</b>
Per 2024-12-31	82	260	342
	<b>82</b>	<b>260</b>	<b>342</b>

Den genomsnittliga räntebindingstiden för den totala låneskulden uppgår till 2,52 (3,16) år och den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lånen uppgår till 1,81% (2,32)%. Utestående ränteswapavtal uppgår till nominellt 260 (260) mkr. Verkliga värden på dessa derivatinstrument uppgick på balansdagen till 8 (12) mkr.

## NOT 28 | Leverantörsskulder

(kr)	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder, Kumla kommun	1 879 470	2 441 644
Leverantörsskulder, koncernföretag	358 751	954 803
Leverantörsskulder, övriga	10 930 251	4 149 282
Summa	<b>13 168 472</b>	<b>7 545 729</b>

## NOT 29 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

(kr)	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald hyra	8 125 823	4 551 190
Upplupna räntekostnader	1 350 925	1 290 304
Upplupen semesterlöneskuld	178 498	140 354
Upplupna sociala avgifter	56 084	44 099
Övriga poster	6 745 593	7 797 734
	<b>16 456 923</b>	<b>13 823 681</b>

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

(kr)	2025-12-31	2024-12-31
Resultat vid avyttring och utrangering av fastigheter	570 364	-711 078
Resultat vid försäljning av fastigheter	-4 387 201	
Under året kostnadsförda reparationer och underhåll	1 640 814	-326 631
	<b>-2 176 023</b>	<b>-1 037 709</b>

---

*Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.*

*Årsredovisningen beslutades den 27 februari 2026.*

*Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift.*

Andreas Brorsson  
ORDFÖRANDE

Per Holm

Börje Magnusson

Samuel Hambre

Magnus Ewert

Stefan Hven

Karin Kax Lindqvist

Lars Malmberg

Annica Sjökvist

Anne-Lie Carlos Jeansson  
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

*Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift*

Amanda Rundqvist  
AUKTORISERAD REVISOR

# Rapport om årsredovisningen

## Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kumla Fastigheter AB för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR



## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kumla Fastigheter AB för år 2025 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 revisionsred 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

*Örebro den dag som framgår av min elektroniska signatur*

Amanda Rundqvist  
AUKTORISERAD REVISOR

Lekmannarevisor i Kumla Fastigheter AB, Kumla kommun

Till årsstämman i Kumla Fastigheter AB  
Organisationsnummer 556095-9693

Till Fullmäktige i Kumla kommun  
Organisationsnummer 212000-1975  
Fullmäktige i Kumla kommun organisationsnummer 212000-1975

# Granskningsrapport för år 2025

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, kommunallagen, god revisionsred 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 2026-03-09*

*Elektroniskt signerad*  
Ola Daréus  
LEKMANNAREVISOR

# Kumla Fastigheters fastighetsbestånd vid senaste årsskiftet



**1**  
**Fastighet:** Axeln 7  
**Gatuadress:** Vissbergagatan 12  
**Bruksarea:** 12 950 kvm  
**Hyresgäst:** Swedish Lorry Parts



**2**  
**Fastighet:** Blåmesen 1  
**Gatuadress:** Ymergatan 6  
**Bruksarea:** 524 kvm  
**Hyresgäst:** PK:s Mekaniska, Svenska Plåtisolering



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



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



**5**  
**Fastighet:** Borgmästaren 10, ofri grund  
**Gatuadress:** Torget 1  
**Bruksarea:** 2 632 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla kommun



**6**  
**Fastighet:** Byrsta 3:20  
**Gatuadress:** Byrsta  
**Bruksarea:** 3 404 kvm  
**Hyresgäst:** Nerikes Brandkår, Region Örebro län



**7**  
**Fastighet:** Fabrikören 4  
**Gatuadress:** Magasinsgatan 7  
**Bruksarea:** 3 896 kvm  
**Hyresgäst:** Colosseum, Smile, Kumla kommun, Länsgården Fastigheter, BST Gym



**8**  
**Fastighet:** Grossisten 2  
**Gatuadress:** Företagsgatan 7  
**Bruksarea:** 1 585 kvm  
**Hyresgäst:** Anicura Sweden



**9**  
**Fastighet:** Gråsparven 2  
**Gatuadress:** Järsjögatan 10  
**Bruksarea:** 3 073 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla Bilvårdscen-ter, Alfapac, Intrix, Treadworld AB, Persson Innovation



**10**  
**Fastighet:** Göken 1  
**Gatuadress:** Järsjögatan 9  
**Bruksarea:** 5 010 kvm  
**Hyresgäst:** Intrix



**11**  
**Fastighet:** Hällabrottet 1:97  
**Gatuadress:** Kalkugnsgatan 8  
**Bruksarea:** 2 287 kvm  
**Hyresgäst:** Ellege Emballage



**12**  
**Fastighet:** Hällabrottet 1:101  
**Gatuadress:** Kapellgatan 6  
**Bruksarea:** 455 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla kommun, (bostäder)



**13**  
**Fastighet:** Hällabrottet 1:105  
**Gatuadress:** Ramsåggsgatan 2  
**Bruksarea:** 2 310 kvm  
**Hyresgäst:** Ellege Emballage



**14**  
**Fastighet:** Kajan 5  
**Gatuadress:** V Drottninggatan 33-43  
**Bruksarea:** 19 443 kvm  
**Hyresgäst:** Jonelis, Kumla kommun, Studieförbundet



**15**  
**Fastighet:** Kullagret 2  
**Gatuadress:** Viagatan 9  
**Bruksarea:** 1931 kvm  
**Hyresgäst:** Forma Gym & Cardio, Kriminalvården, Kumla kommun



**16**  
**Fastighet:** Kumla Bandel 3:3  
**Gatuadress:** Stationsgatan  
**Bruksarea:** 531 kvm  
**Hyresgäst:** Sv Reseterminaler, Cabonline, Lotus, Agaton Sax, (bostad)



**17**  
**Fastighet:** Kumla 11:41, del av Växthuset  
**Gatuadress:** Kyrkogatan 5  
**Bruksarea:** 2 077 kvm  
**Hyresgäst:** Goda Rum, Kumla kommun



**18**  
**Fastighet:** Kumla 12:91  
**Gatuadress:** Mastgatan 1  
**Bruksarea:** 2 604 kvm  
**Hyresgäst:** Vakant



**19**  
**Fastighet:** Kvarntorp 1:12  
**Gatuadress:** Ljungströmsväg 13  
**Bruksarea:** 775 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla kommun



**20**  
**Fastighet:** Kvarntorp 6:2  
**Gatuadress:** Berghugnsvägen  
**Bruksarea:** 700 kvm  
**Hyresgäst:** Vakant



**21**  
**Fastighet:** Kvarntorp 6:3  
**Gatuadress:** Krossvägen, Mexivägen  
**Bruksarea:** 3 130 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla kommun, Millcon, Kumla Industri & billackering



**22**  
**Fastighet:** Kvarntorp 6:4  
**Gatuadress:** Berghugnsvägen, Krossvägen  
**Bruksarea:** 10 182 kvm  
**Hyresgäst:** JRP Paper Trading, Millcon, Epiroc, Wokk Storkök



**23**  
**Fastighet:** Kvarntorp 6:5  
**Gatuadress:** Berghugnsvägen  
**Bruksarea:** 3 263 kvm  
**Hyresgäst:** Epiroc

# VÅRA FASTIGHETER



**24**  
**Fastighet:** Kvarnorp 6:6  
**Gatuadress:** Berghugns-  
 vägen 2  
**Bruksarea:** 6 988 kvm  
**Hyresgäst:** Pontus & Partner



**25**  
**Fastighet:** Kvarnorp 6:9  
**Gatuadress:** Berghugnsvägen  
**Bruksarea:**  
**Hyresgäst:** Tomtmark



**26**  
**Fastighet:** Kvarnorp 6:10  
**Gatuadress:** Berghugnsvägen  
**Bruksarea:** 1 240 kvm  
**Hyresgäst:** Nouryon



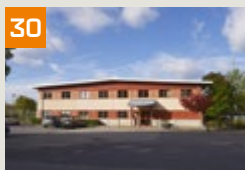
**27**  
**Fastighet:** Kvarnorp 6:11  
**Gatuadress:** Linbanevägen  
**Bruksarea:** 3 311 kvm  
**Hyresgäst:** Epiroc



**28**  
**Fastighet:** Mars 3  
**Gatuadress:** Marsvägen 5  
**Bruksarea:** 2 818 kvm  
**Hyresgäst:** MOAB



**29**  
**Fastighet:** Mars 5  
**Gatuadress:** Marsvägen 7  
**Bruksarea:** 726 kvm  
**Hyresgäst:** Lill-Annas  
 Leveransbageri



**30**  
**Fastighet:** Oxen 10  
**Gatuadress:** Kumla-Frasses  
 gata 2 A–B  
**Bruksarea:** 2 871 kvm  
**Hyresgäst:** Copter, Kumla  
 kommun



**31**  
**Fastighet:** Radion 2  
**Gatuadress:** Mastgatan 2  
**Bruksarea:** 4 959 kvm  
**Hyresgäst:** TC Connect,  
 Besikta, Krima Trading, Optio,  
 Ekonoma, Pignus m.fl.



**32**  
**Fastighet:** Remskivan 3  
**Gatuadress:** Byrstagatan  
**Bruksarea:** 1 315 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla kommun



**33**  
**Fastighet:** Skomakaren 5  
**Gatuadress:** S Kungsvägen 1  
**Bruksarea:** 4 548 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla kommun



**34**  
**Fastighet:** Smedstorp 4  
**Gatuadress:** Smedstorp-  
 svägen 5  
**Bruksarea:** 947 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla kommun



**35**  
**Fastighet:** S Via 2:18  
**Gatuadress:** S Via  
**Bruksarea:** 19 572 kvm  
**Hyresgäst:** Zymbios Logistics,  
 Sveaskog Förvaltning



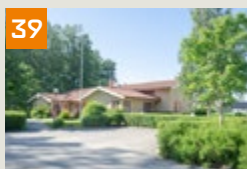
**36**  
**Fastighet:** Transistorn 1 Blå  
 huset  
**Gatuadress:** Radiogatan 1–3  
**Bruksarea:** 4 221 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla kommun



**37**  
**Fastighet:** Transistorn 1 Borgen  
**Gatuadress:** Radiogatan 1–3  
**Bruksarea:** Gemensam yta  
 med Blå huset  
**Hyresgäst:** Kumla kommun



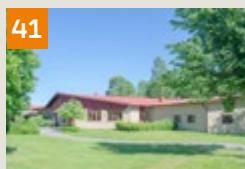
**38**  
**Fastighet:** Västra Parken 17  
**Gatuadress:** V Drottning-  
 gatan 8  
**Bruksarea:** 745 kvm  
**Hyresgäst:** Granitor Electro,  
 Inda support, Aramis, Åhs  
 entreprenad m.fl.



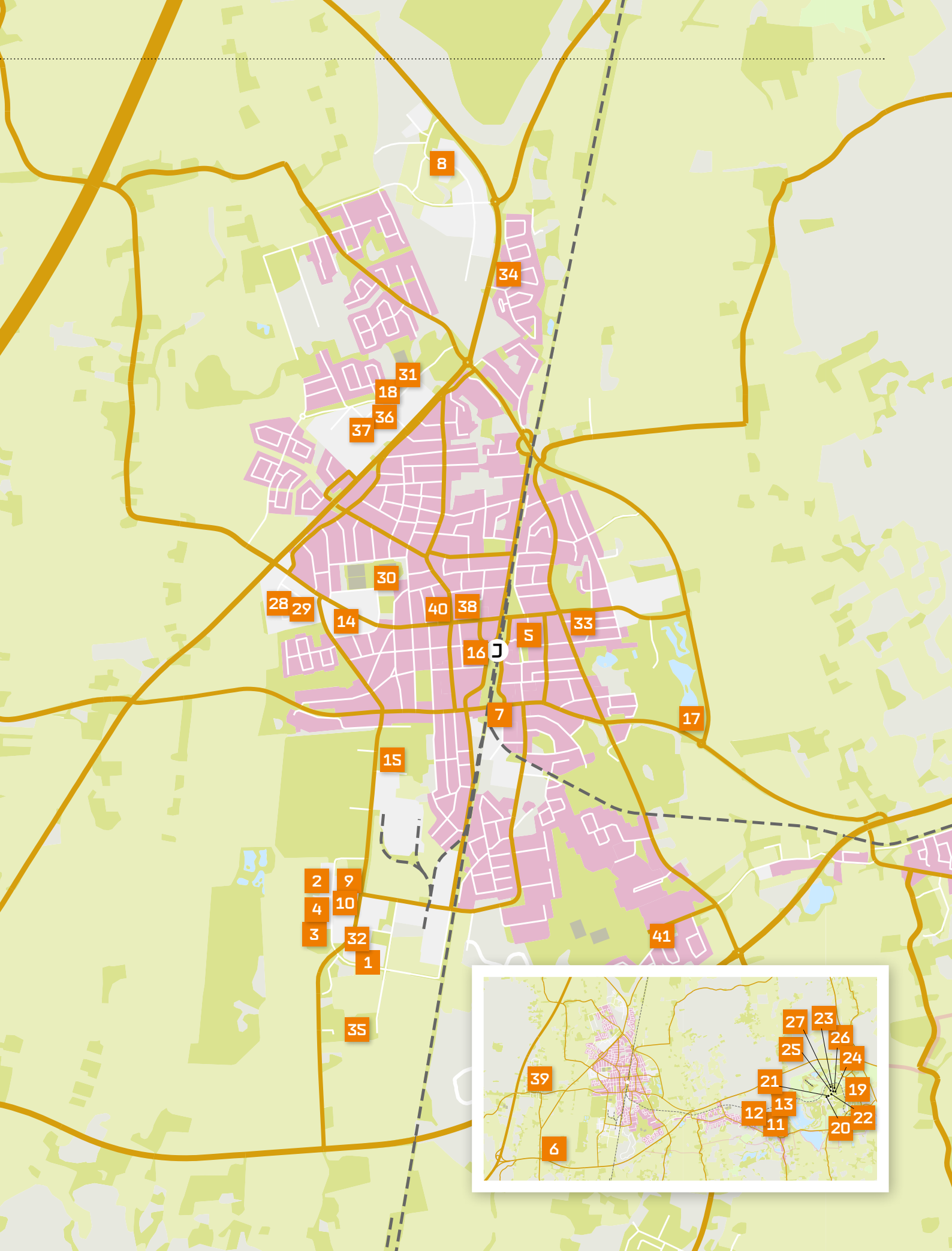
**39**  
**Fastighet:** Åbytorp 3:8  
**Gatuadress:** Rosinas väg 9  
**Bruksarea:** 363 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla kommun  
 (bostäder)



**40**  
**Fastighet:** Älgen 18  
**Gatuadress:** Mossbane-  
 gatan 5  
**Bruksarea:** 1 720 kvm  
**Hyresgäst:** Kumla kommun



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





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