

**Årsredovisning**  
för  
**Kumla Bostäder AB**  
556477-1359

Räkenskapsåret

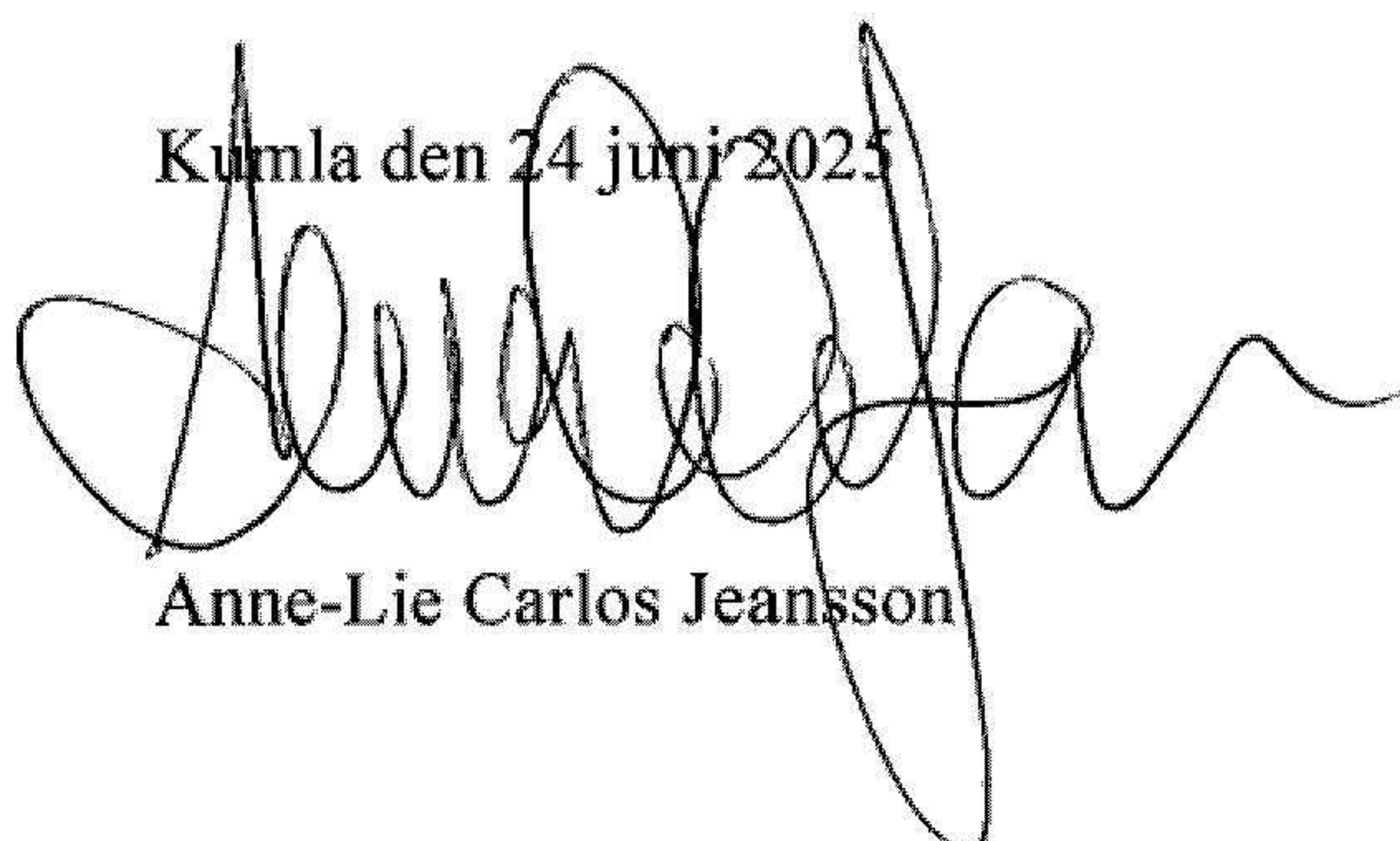
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Kumla Bostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 9 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Kumla den 24 juni 2025



Anne-Lie Carlos Jeansson

**Årsredovisning**  
för  
**Kumla Bostäder AB**

556477-1359

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen och verkställande direktören för Kumla Bostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets samtliga aktier ägs av Kumla kommun.

Kumla Bostäder Aktiebolag är ett av Kumla kommun helägt bostadsföretag med inriktning på att förvärva, försälja, bygga och förvalta fastigheter. Kumla Bostäder ska främja bostadsförsörjningen i Kumla och tillgodose, direkt eller genom delägda bolag, den efterfrågan på bostäder som inte tillgodoses genom andra privata aktörer på marknaden.

Verksamheten bedrivs med egen personal under ledning av VD.

Företaget har sitt säte i Kumla.

### Styrelse

#### Ledamöter

Andreas Brorsson (s), ordförande  
Samuel Hambre (m), 1:e vice ordf  
Cristoffer Berg (c), 2:e vice ordf  
Christian Liljenhed (l)  
Reine Persson (m)  
Aimo Pekkala (sd)  
Annica Sjökvist (s)  
Börje Magnusson (sd)  
Veronica Ulfgren (s)

#### Suppleanter

Berry Käller (m)  
Magnus Ewert (sd)  
Johan Jörtsö (kd)  
Lars Göran Jonsson (s)

Ordinarie bolagsstämma hölls den 2 maj 2024. Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

#### Ordinarie

Hans Olsson (auktoriserad revisor)  
Kurt-Erik Gullberg (lekmannarevisor)  
Jan-Olaf Dareus (lekmannarevisor)

#### Suppleanter

Peter Söderman (auktoriserad revisor)  
Anna Markström (lekmannarevisor)  
Anders Schölin (lekmannarevisor)

### Verkställande direktör

Verkställande direktör är Anne-Lie Carlos Jeansson.

### Organisationsanslutning

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännytt, Fastigo och Husbyggnadsvaror HBV Förening upa.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ett utmanande men lärorikt år

År 2024 har varit ett både prövande och lärorikt år för Kumla Bostäder. Vi inledde året med en minusprognos där inflation och höga räntor satte press på vår ekonomi. För att möta dessa utmaningar har vi genomfört strategiska anpassningar och stärkt vår affärsmässighet genom en noggrann översyn av både intäcks- och kostnadsstrukturen.

En viktig del i detta arbete har varit vår Intäktsresa, där vi har fokuserat på att optimera bolagets intäkter samtidigt som vi säkerställt en kostnadseffektiv verksamhet. Genom en genomgång av våra parkeringar och garage har vi justerat avgifter och säkerställt en bättre nyttjandegrad. Vi har även sett över våra lokalavtal och, där avtalen tillåtit, genomfört förändringar för att skapa mer affärsmässiga villkor. Vidare har vi identifierat outhyrda ytor i källare och andra gemensamhetsutrymmen och möjliggjort uthyrning där det varit möjligt, vilket har bidragit till en ökad beläggning och en mer effektiv användning av våra byggnader.

Parallellt med dessa insatser har vi även arbetat med att optimera våra kostnader. Genom att inte ersätta vakanser och avsluta samarbeten, såsom växeltjänsten som nu hanteras internt, har vi minskat våra löpande utgifter. Dessa åtgärder, i kombination med ett varmare år med mindre snö samt en viss räntenedgång mot slutet av året, har bidragit till att stärka bolagets ekonomiska ställning och skapat en stabilare grund för framtiden.

### Ekonomi och hyresförhandlingar

Hyresförhandlingarna resulterade i en tvåårsuppgörelse där hyrorna höjs med 4,6 procent 2024 och 4,4 procent 2025. Denna uppgörelse skapar stabilitet både för bolaget och våra hyresgäster, samtidigt som vi är medvetna om de utmaningar som ökade hyresnivåer innebär för våra hyresgäster. Samtidigt som vi arbetar med att balansera bolagets ekonomi har vi fortsatt att utveckla och förvalta våra fastigheter med trygghet, hållbarhet och samhällsnytta i fokus.

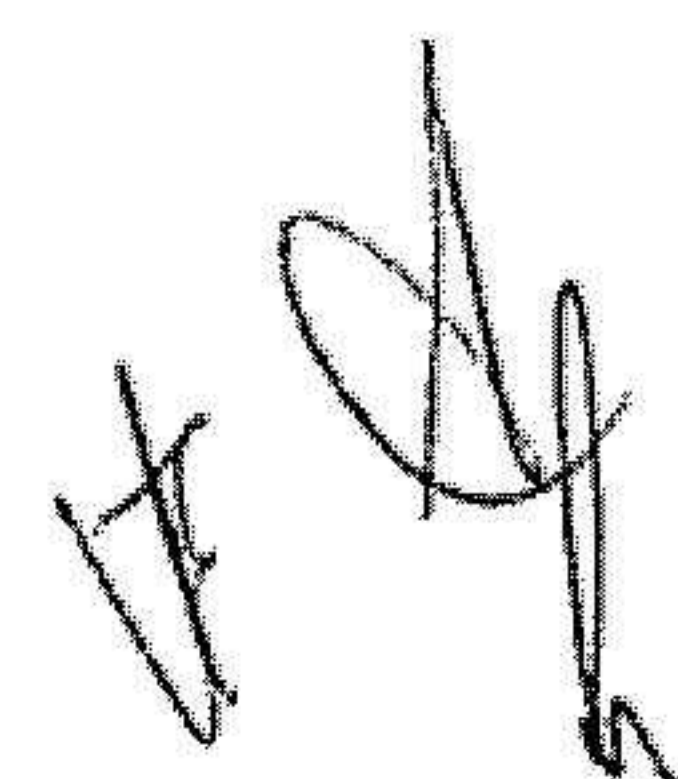
### Nyproduktion och fastighetsutveckling

Under året har vi fortsatt vårt arbete med att bidra till bostadsförsörjningen i Kumla. Totalt färdigställdes 58 nya hyresrätter i kommunen, varav Kumla Bostäder stod för fem av dessa. Vid kvarteret Ejdern pågår byggnationen av 27 hyresrätter samt ett LSS-boende med sex platser, där inflyttning beräknas ske under sommaren 2025. Under året har vi även färdigställt ombyggnationen av en före detta restaurangskola till fem nya bostäder samt genomfört lokalanpassningar för Grekiska Grill & Bar, som nu är en del av Kumlas restaurangutbud.

En betydande förändring i vår verksamhet är införandet av ett nytt arbetssätt för våra RoT-renoveringar. Från och med 2025 kommer vi att genomföra renoveringsprojekt med en lägre grad av omställning, vilket möjliggör för hyresgäster att bo kvar i sina lägenheter under projektets genomförande. Detta ser vi som ett viktigt steg för att skapa en mer långsiktig och hållbar boendemiljö, där hyresgästerna kan känna sig trygga även under större renoveringar.

### Hållbarhet och klimatåtaganden

Hållbarhet är en central del av vårt arbete, och Kumla Bostäder är en aktiv del av Klimatinitiativet inom Sveriges Allmännytta. Vårt mål är att minska energiförbrukningen med 30 procent från år 2007 till år 2030, samt att bli ett fossilfritt bolag. Vi har sedan ett flertal år avtal med Navirum Energi för leverans av enbart fossilfri fjärrvärme. Vår ambition är att fortsätta vårt arbete för energieffektivisering, med målet att minska vår energiförbrukning med två procent per år.



### **Social hållbarhet och samhällsansvar**

Den 25 september tog vi ett betydelsefullt steg inom vårt sociala hållbarhetsarbete genom att starta Mamma United, ett initiativ som gör verklig skillnad för mammor i Kumla. Genom projektet skapar vi en plattform där kvinnor får möjlighet att stärka sin sociala och hälsomässiga utveckling, bygga nätverk och öka sin delaktighet i samhället. Redan nu ser vi tydliga resultat, där deltagarna får ökad kunskap, större trygghet i sin föräldraroll och en starkare gemenskap.

Under en trygghetsdag anordnad av kommunen presenterade vi projektet för besökarna, där representanter från Riksförbundet PensionärsGemenskap (RPG) fanns på plats. När vi delade vår vision blev entusiasmen så stor att RPG:s deltagare ville bidra och hjälpa oss att utveckla initiativet ytterligare. Resultatet blev Mormor United, där pensionärer nu stöttar mammorna i projektet genom bland annat läxhjälp och barnpassning vid behov. Genom denna satsning skapas en bro mellan generationerna, där erfarenhet och omsorg möter energi och framtidstro.

Vår ambition är att fortsätta utveckla Mamma United och Mormor United tillsammans med våra partners, men även att ta med oss dessa värden internt. Att skapa en inkluderande gemenskap handlar inte bara om våra bostadsområden utan också om hur vi arbetar som arbetsgivare.

Ett annat viktigt initiativ är Kvarnparken United, där vi tillsammans med Arbetsmarknadsenheten och genom ett idéburet offentligt partnerskap (IOP) har skapat möjligheter för kvinnor som tidigare stått långt från arbetsmarknaden att få sin första arbetslivserfarenhet. Under året har två kvinnor arbetat med städning och underhåll vid Kvarnparken, vilket inte bara har gett dem värdefulla yrkeskunskaper utan även bidragit till en tryggare och mer välkomnande miljö för boende och besökare. Glädjande nog har en av deltagarna redan gått vidare till ett nytt arbete och förverkligat sin dröm om att arbeta på ett äldreboende. Detta har i sin tur gjort det möjligt för oss att välkomna en ny deltagare till projektet och fortsätta vårt arbete med att skapa meningsfull sysselsättning och stärka individers ställning på arbetsmarknaden.

Vi ser också vikten av att öppna fler dörrar till arbetslivet. Därför har vi skapat vikariat för elever från yrkesutbildningen för fastighetsskötare och erbjudit praktikplatser för personer inom daglig verksamhet. Dessa insatser speglar vår övertygelse om att ett starkt samhälle byggs genom inkludering, engagemang och möjligheter att växa, både som individ och organisation.

Att vara en del av en socialt hållbar utveckling handlar även om att vara en attraktiv arbetsgivare. Under året genomförde vi en medarbetarundersökning som resulterade i att vi erhöll certifieringen Great Place to Work. Vi ser detta som ett kvitto på att vi har en stark företagskultur där våra medarbetare trivs, känner engagemang och ser Kumla Bostäder som en plats där de kan utvecklas. Vår förhoppning är att vi, genom att fortsätta arbeta med inkludering och delaktighet, både externt och internt, blir en ännu mer attraktiv arbetsplats där människor vill stanna och växa.

### **Hyresmarknad och fastighetsbestånd**

Uthyrningsbar bostadsyta uppgick vid årsskiftet till 148 439 m<sup>2</sup> (148 132) samt 14 232 m<sup>2</sup> (15 087) lokalyta. Bostadslägenheternas antal var totalt 2 180 (2 175). Efter avräkning för evakuerade lägenheter för ombyggnad och avställda lägenheter på grund av bl.a. omfattande vattenskador var antalet bostadslägenheter som var lediga för uthyrning vid årsskiftet 3 (4), motsvarande 0,1 % (0,2) av lägenhetsbeståndet. Antalet lediga lägenheter har i snitt varit 4 per månad under året. Totala hyresintäkter efter avdrag för rabatter och hyresbortfall uppgick till 202,0 mkr (190,9). Hyresbortfallet som avser bostäder, lokaler, garage och parkeringsplatser uppgick till 0,9 mkr (0,9). Lämnade rabatter uppgick till 2,8 mkr (2,7).

## Resultat och ekonomisk ställning

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 4,4 mkr (4,1) och årets vinst till 1,0 mkr (0,8). Bolaget är enligt redovisningsregler skyldigt att marknadsvärdera fastigheterna och även skriva ned värdet på fastigheterna om det bedömda marknadsvärdet för varje enskild fastighet väsentligt understiger bokfört värde. Bolaget har ett bedömt marknadsvärde för bolagets hela fastighetsbestånd om ca 2 176 mkr vilket innebär ett övervärde med ca 778 mkr. Under året har pågående projekt, nyproduktion Ejdern skrivits ned med 14,3 (4,2) mkr.

Sett till årets verksamhet har rörelsen som sådan gett ett gott resultat. Rörelseintäkterna uppgick till 208,2 mkr (196,9). Rörelsekostnaderna uppgår till 170,2 mkr (163,5). Driftnettot uppgår till 86,1 mkr (76,7). Bostadshyrorna höjdes den 1 januari 2024 med 4,6% .

Finansnettot uppgick till -33,6 mkr (-29,2). Låneskulden uppgick på balansdagen till 1 255 mkr (1 230). Likvida medel uppgick till 35,6 mkr (45,4).

Eget kapital inklusive obeskattade reserver uppgick till 177,3 mkr (176,3) vilket motsvarar en soliditet på 11,7% (11,8). Justerad soliditet med beaktande av fastigheternas bedömda övervärde uppgår till ca 40% (40).

## Investeringar och underhållsåtgärder

Årets fastighetsinvesteringar uppgick till 80,8 mkr (25,2). Värdet av pågående nyanläggningar var på balansdagen 59,8 mkr (19,3). Årets anskaffning av inventarier uppgick till 0,3 mkr (0,3).

Underhållskostnaderna uppgick till 14,0 mkr (14,4). Nedskrivningar har belastat resultatet med 4,9 mkr (0,3).

## Användande av finansiella instrument

Ränterisk uppstår genom bolagets kontinuerliga upplåning, bestående av förlängningar av befintliga krediter, nyupplåning och framtida ränteriskexponeringar i form av nyinvesteringar. Bolaget har en finanspolicy och ett arbetssätt för att hantera riskerna i skuldportföljen. Ränteriskexponering hanteras som en helhet, i en portfölj bestående av krediter och ränteswapar. Ränterisken hanteras löpande och kortaste respektive längsta tillåtna genomsnittliga räntebindningen regleras i finanspolicyn. Ränteriskhanteringen syftar till att minska riskerna och ge en långsiktig stabilitet.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Kumla fortsätter att växa, och med det följer ett fortsatt behov av fler bostäder. Under de senaste fyra åren har det i genomsnitt producerats 63 nya hyresrätter per år i kommunen. Under 2025 färdigställs 27 nya hyresrätter, men flera planerade projekt har pausats till följd av rådande marknadsläge. Att få ihop kalkyler för nyproduktion är en utmaning, och vi ser ett ökat behov av att noggrant följa efterfrågan, anpassa hyresnivåer och arbeta aktivt med att hålla nere vakanser och hyresförluster. Samtidigt ser vi att intresset för våra bostäder är fortsatt starkt, vilket bekräftas av att vi redan vid årsskiftet hade tecknat 14 avtal för de 27 lägenheterna i Ejdern-projektet.

Utöver bostadsförsörjningen har vi ett ansvar att skapa trivsamma och trygga bostadsområden, där människor vill bo och stanna kvar. Vi fortsätter vårt arbete med att utveckla både Mamma United och Kvarnparken United, och vi ser stor potential i att stärka samverkan med lokala föreningar och engagerade hyresgäster för att skapa ännu mer delaktighet i våra områden. Ett tryggt och levande

bostadsområde byggs inte enbart av fastigheter, det skapas av människorna som bor där.

Parallellt fortsätter vi vår digitala resa. Med Smart Säker Stad tar vi nästa steg i att integrera digital infrastruktur och ny teknik i vår verksamhet för att förbättra trygghet, energieffektivitet och kommunikation i våra bostadsområden. Vi ser fram emot att utveckla smarta lösningar som inte bara stärker vår drift och förvaltning utan också skapar mervärde för våra hyresgäster.

Vi går in i 2025 med en tydlig riktning där vi fortsätter att balansera ekonomisk stabilitet, hållbar utveckling och socialt ansvar. Med fokus på god förvaltning, långsiktiga investeringar och en lyhördhet för både marknadens och hyresgästernas behov, strävar vi efter att skapa stabilitet i en tid av förändring. Genom att utveckla våra arbetssätt, stärka våra fastigheter och ta ansvar för både klimat och samhälle säkerställer vi att Kumla Bostäder står starkt inte bara idag, utan också för framtiden.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Summa intäkter	208 246	196 813	183 235	176 291	170 501
Resultat efter finansiella poster	4 425	4 130	12 948	15 458	10 028
Balansomslutning	1 518 989	1 495 980	1 474 478	1 462 344	1 366 778
Antal anställda	39	37	37	36	36
Soliditet (%)	11,7	11,8	12,1	11,7	11,8
Avkastning på totalt kap. (%)	2,6	2,3	2,3	2,6	2,4
Avkastning på eget kap. (%)	2,5	2,3	7,3	9,0	6,2
Direktavkastning (%)	6,0	5,5	5,5	5,6	5,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

#### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	10 000	103 000	13 618	48 903	827	176 348
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				827	-827	0
Årets resultat					996	996
Belopp vid årets utgång	10 000	103 000	13 618	49 730	996	177 344

2025052721255

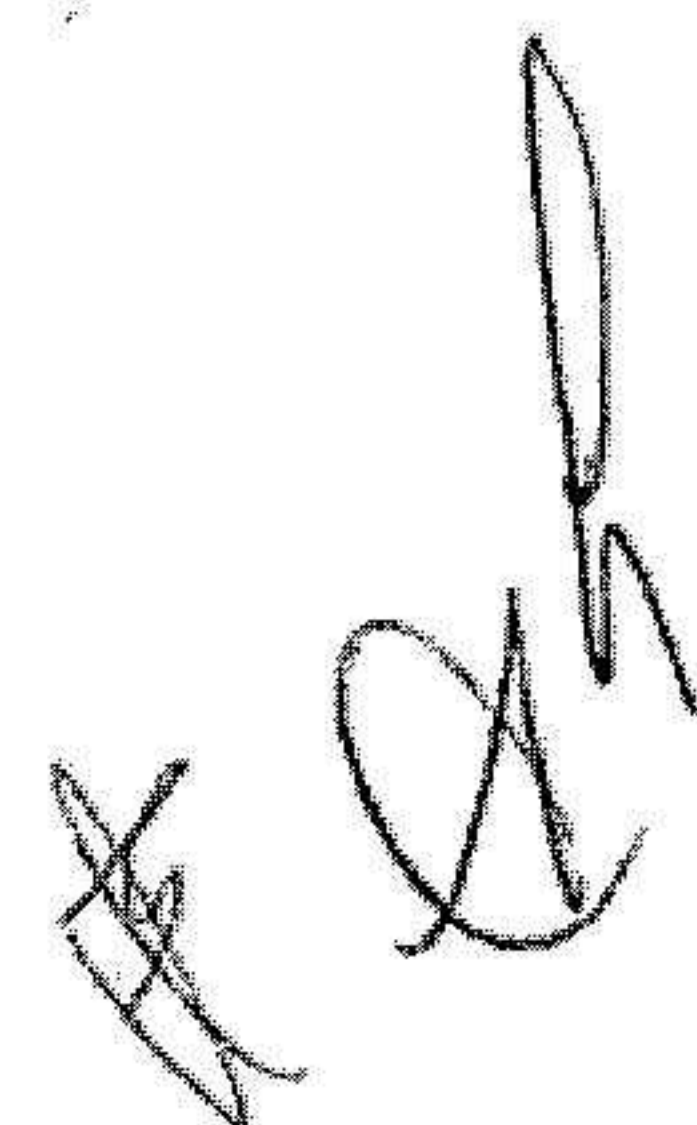
**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	49 730 045
årets vinst	996 032
	<b>50 726 077</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	50 726 077
	<b>50 726 077</b>

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



Kumla Bostäder AB  
Org.nr 556477-1359

7 (24)

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	2, 3	202 034	190 866
Övriga förvaltningsintäkter		4 983	3 796
Övriga rörelseintäkter		1 229	2 151
		<b>208 246</b>	<b>196 813</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Externa kostnader			
Material		-7 536	-8 770
Tjänster		-22 205	-23 653
Taxebundna kostnader		-22 064	-20 122
Fastighetsskatt		-4 348	-4 377
Uppvärmning		-18 940	-18 533
Andra externa kostnader	4	-14 014	-13 533
Övriga rörelsekostnader		-2 103	-2 114
Personalkostnader	5, 6	-30 924	-29 034
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-48 108	-43 358
		<b>-170 242</b>	<b>-163 494</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>38 004</b>	<b>33 319</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 169	1 215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 748	-30 404
		<b>-33 579</b>	<b>-29 189</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 425</b>	<b>4 130</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 425</b>	<b>4 130</b>
Uppskjuten skatt	9	-3 429	-3 294
Övriga skatter	9	0	-9
<b>Årets resultat</b>		<b>996</b>	<b>827</b>

2025052721237

Kumla Bostäder AB  
Org.nr 556477-1359

8 (24)

## Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	10	1 398 258	1 405 094
Inventarier och fordon	11	6 270	6 955
Pågående nyanläggningar	12	59 840	19 297
		<b>1 464 368</b>	<b>1 431 346</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	13		
	14	0	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15, 16	12 350	12 350
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		49	49
Övriga långfristiga fordringar		399	427
		<b>12 798</b>	<b>12 826</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 477 166</b>	<b>1 444 172</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter		188	240
		<b>188</b>	<b>240</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		2 153	2 354
Aktuella skattefordringar		805	889
Övriga kortfristiga fordringar		216	246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 894	2 647
		<b>6 068</b>	<b>6 136</b>

##### *Kassa och bank*

	18	35 567	45 433
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>41 823</b>	<b>51 809</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 518 989 1 495 981**

2025052721238

Kumla Bostäder AB  
Org.nr 556477-1359

9 (24)

## Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

19, 20

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

10 000

10 000

Uppskrivningsfond

103 000

103 000

Reservfond

13 618

13 618

**126 618**

**126 618**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

49 730

48 903

Årets resultat

996

827

**50 726**

**49 730**

#### Summa eget kapital

**177 344**

**176 348**

#### Avsättningar

Uppskjutna skatter

21

40 837

37 407

Övriga avsättningar

22

120

120

#### Summa avsättningar

**40 957**

**37 527**

#### Långfristiga skulder

23, 24

Övriga skulder till kreditinstitut

1 255 000

1 230 000

#### Summa långfristiga skulder

**1 255 000**

**1 230 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

18 586

22 532

Övriga kortfristiga skulder

1 625

1 425

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25

25 477

28 149

#### Summa kortfristiga skulder

**45 688**

**52 106**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**1 518 989**

**1 495 981**

2025052721239

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not                    2024-01-01                    2023-01-01  
                                 -2024-12-31                    -2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	4 425	4 130
Av- nedskrivningar som belastar resultatet	48 108	43 358
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-4	146
Betald skatt	0	-9

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

52 529                    47 625

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager	52	-66
Förändring av rörelsefordringar	68	387
Förändring av kortfristiga rörelseskulder	-6 416	7 223
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>46 233</b>	<b>55 169</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-81 130	-25 470
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	4	0
Övertagen kassa fusion	0	589
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	27	126
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-81 099</b>	<b>-24 755</b>

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	345 000	414 200
Amortering av lån	-320 000	-431 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>25 000</b>	<b>-17 200</b>

### Årets kassaflöde

-9 866                    13 214

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	45 433	32 219
Likvida medel vid årets slut	35 567	45 433

## Noter

Tkr

### 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.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker, så att endast del del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas separat.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

##### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stommar inklusive grund, stomkompletteringar, innerväggar	40-100 år
Fasader	40-50 år
Badrum	30 år
Kök inklusive vitvaror	30 år
Yttertak	25-50 år
El	40 år
Värme, vatten, sanitet exklusive installationer i kök/bad	50 år
Övriga installationer (ventilation, hiss, styr/regler, övervakning)	15-25 år
Byggnad invändigt	20-25 år
Restpost inklusive inre ytskikt	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier och fordon	3-5 år

Avvikelser i komponentindelning och avskrivningstider kan föreligga om det föreligger särskilda omständigheter.

### ***Nedskrivningar***

När det finns en indikation på att en tillgång eller grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I det fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta återvinningsvärde.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning hade gjorts.

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Finansiella instrument**

#### ***Andelar i dotterföretag***

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

#### ***Andra långfristiga värdepappersinnehav***

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuell nedskrivningsbehov.

#### ***Derivatinstrument***

Avtal om så kallade ränteswapar skyddar bolaget mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter, och redovisas i resultaträkningen när säkringen upphör och säkringsinstrumenten förfaller till betalning. Ränteinstrument som inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning värderas vid bokslutstillfället, varvid avsättning för orealiserade förluster görs.

#### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Företagets uthyrning klassificeras som operationell leasing, Leasing intäkterna redovisas linjärt under

leasingperioden.

### **Varulager**

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **Offentliga bidrag**

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### **Fusion**

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

Värdering av de genom fusionen förvärvade tillgångarna och skulderna avser förhållandena på fusionsdagen.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **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 kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **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).

Direktavkastning (%)

Driftnettot i förhållande till genomsnittligt bokfört värde för byggnader och mark.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till tillgångarnas värden för fastigheter. Varje år prövas värdet av bolagets fastigheter. Det avgörande delarna är hyresintäkter och driftskostnader som en fastighet genererar, liksom avtalstidens längd men också de avkastningskrav en fastighet i Kumla har. Avkastningskravet är en 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 egna beräkningsmodeller samt vid behov, en auktoriserad fastighetsvärderare för att bedöma eventuella fluktationer i fastigheternas värde.

## Not 2 Hyresintäkter

	2024	2023
Bostäder	183 280	173 268
Lokaler	17 987	17 055
Övrigt	4 388	4 173
	<b>205 655</b>	<b>194 496</b>
<b>Avgår outhyrda objekt och lämnade rabatter</b>		
Bostäder	-608	-566
Lokaler	-185	-251
Övrigt	-61	-72
Lämnade rabatter	-2 767	-2 741
	<b>-3 621</b>	<b>-3 630</b>
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>202 034</b>	<b>190 866</b>

## Not 3 Operationella leasingavtal

Såsom leasetagare:

Framtida minimileaseavgifter omfattar huvudsakligen hyresavtal för bolagets verksamhetslokaler. Dessa utgör ett, för bolaget, oväsentligt belopp och särredovisas därmed ej.

Såsom leasegivare/hyresvärd:

Bolagets uthyrning utgörs till övervägande del av hyresintäkter från bostäder med uppsägningstid om tre månader. Inget enskilt kontrakt avseende bolagets hyresintäkter från lokaler utgör något väsentligt belopp och särredovisas därmed ej.

## Not 4 Arvode till revisorer

	2024	2023
<b>PWC</b>		
Revisionsuppdrag	225	194
Övriga tjänster	38	64
	<b>263</b>	<b>258</b>
<b>Förtroendevalda revisorer</b>		
Revisionsuppdrag	41	39
	<b>41</b>	<b>39</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	15	15
Män	23	22
	<b>38</b>	<b>37</b>

**Löner och andra ersättningar**

Styrelse och verkställande direktör	2 256	2 238
Övriga anställda	17 114	16 277
	<b>19 370</b>	<b>18 515</b>

**Sociala kostnader**

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	652	650
Pensionskostnader för övriga anställda	1 045	965
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 724	6 222
	<b>8 421</b>	<b>7 837</b>

Övriga personalkostnader	3 133	2 682
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>30 924</b>	<b>29 034</b>

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	22 %	22 %
Andel män i styrelsen	78 %	78 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	43 %	43 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	57 %	57 %

**Avtal om avgångsvederlag**

Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till en uppsägningstid på 6 månader med lön, ersättning och övriga förmåner under uppsägningstiden. Vid uppsägning från VD:s sida föreligger en uppsägningstid om 6 månader.

**Not 6 Sjukfrånvaro**

	2024	2023
Total sjukfrånvaro	3,29 %	8,32 %
- sjukfrånvaro för män	2,40 %	6,81 %
- sjukfrånvaro för kvinnor	4,77 %	10,75 %
anställda - 29 år	2,30 %	10,92 %
- anställda 30 - 49 år	2,71 %	6,40 %
- anställda 50 år och äldre	3,61 %	9,47 %

**Not 7 Av- nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2024	2023
<b>Planenliga avskrivningar</b>		
Byggnader	38 693	38 256
Markanläggningar	3 457	3 388
Inventarier	1 017	1 380
	<b>43 167</b>	<b>43 024</b>

**Nedskrivningar**

Nedskrivningar pågående projekt	14 311	4 191
Återföring av nedskrivningar	-9 371	-3 857
	<b>4 941</b>	<b>334</b>
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>48 108</b>	<b>43 358</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Utdelning aktier och andelar	2	2
Ränteintäkter	878	935
Ränteintäkter kundfordringar	289	278
	<b>1 169</b>	<b>1 215</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Uppskjuten skatt	3 429	3 294
Skatt hänförlig till tidigare år	0	9
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>3 429</b>	<b>3 303</b>
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	4 425	4 130
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	912	851
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-35
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	35	146
Skatt hänförlig till ej avdragsgill ränta	2 501	2 366
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-18	-4
Skatteeffekt avseende skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga aktiveringar	-2 025	-3 771
Skatteeffekt från skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	2 098	599
Skatteeffekt avseende temporära skillnader anläggningstillgångar	-73	3 142
Erhållen skattereduktion	0	9
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>3 429</b>	<b>3 303</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 948 602	1 857 984
Övertagna anskaffningsvärden fusion	0	70 712
Inköp	25 944	23 768
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 863
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 974 546</b>	<b>1 948 601</b>
Ingående avskrivningar	-547 829	-492 950
Övertagna avskrivningar fusion	0	-14 772
Försäljningar/utrangeringar	0	1 537
Årets avskrivningar	-42 151	-41 644
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-589 980</b>	<b>-547 829</b>
Ingående uppskrivningar	137 450	137 450
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>137 450</b>	<b>137 450</b>
Ingående nedskrivningar	-133 129	-135 806
Övertagna nedskrivningar fusion	0	-3 360
Återförda nedskrivningar	9 371	6 037
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-123 758</b>	<b>-133 129</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 398 258</b>	<b>1 405 093</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde	2 175 830	2 161 700
Taxeringsvärden byggnader	1 334 195	1 325 814
Taxeringsvärden mark	318 012	316 342
	<b>1 652 207</b>	<b>1 642 156</b>
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	1 290 453	1 297 289
Bokfört värde mark	107 805	107 805
	<b>1 398 258</b>	<b>1 405 094</b>

Investeringsstöd har erhållits med totalt 0 mkr (0).

Företagets fastigheter utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde.

Fastigheterna har inför årets bokslut värderats till 2 176 mkr. Värderingen har utförts i programmet VD PRO och har även granskats översiktligt av värderare hos NAI Svefa utan erinran. Värderingen beaktar dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Direktavkastningskraven för de olika fastigheterna har utifrån bland annat läges- och åldersfaktor bedömts ligga i intervallet 4,9% - 6,9% efter viktning mellan bostäder och lokaler. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde användes en kalkylperiod på tio år, inflationen antas vara 2 % per år och vakanserna 1,7% i genomsnitt.

### Not 11 Inventarier och fordon

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 470	31 180
Inköp	332	290
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 802</b>	<b>31 470</b>
Ingående avskrivningar	-24 515	-23 135
Årets avskrivningar	-1 017	-1 380
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 532</b>	<b>-24 515</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 270</b>	<b>6 955</b>

### Not 12 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	23 488	22 076
Under året nedlagda kostnader	81 130	25 471
Under året genomförda omfördelningar	-26 276	-24 059
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>78 342</b>	<b>23 488</b>
Ingående nedskrivningar	-4 191	0
Årets nedskrivningar	-14 311	-4 191
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-18 502</b>	<b>-4 191</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 840</b>	<b>19 297</b>

### Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar HBV och Örebro Vind	49	49
PeKum AB	12 350	12 350
Innestående återbäring HBV	291	264
Övriga långfristiga fordringar	108	162
	<b>12 798</b>	<b>12 825</b>

### Not 14 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	14 778
Fusion		-14 778
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Bolaget Drivbanken i Örebro AB fusionerades under 2023

**Not 15 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 350	12 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 350	12 350
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 350</b>	<b>12 350</b>

**Not 16 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
PeKum AB	50%	50%	5 000	12 350
				<b>12 350</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
PeKum AB	559041-7464	Kumla	27 811	-184

Skillnaden mellan bokfört värde och bolagets andel i intresseföretagens eget kapital uppgår till 1 555 tkr. Skillnaden förklaras i huvudsak av tidigare vinster i bolaget.

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	993	875
Upplupna intäkter individuell vattendebitering	1 039	880
Övriga interimfordringar	862	892
	<b>2 894</b>	<b>2 647</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernkonto, Kumla kommun	31 000	38 103
Övriga likvida medel	4 567	7 330
	<b>35 567</b>	<b>45 433</b>

Kredit inom ramen för koncernkontot hos Kumla kommun uppgår till 20 000 tkr (20 000 tkr).

**Not 19 Antal aktier och kvotvärde**

Aktiekapitalet består av 10 000 aktier á kvotvärde 1 000kr.

**Not 20 Disposition av vinst eller förlust**

**2024-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	49 730
årets vinst	996
	<b>50 726</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	50 726
	<b>50 726</b>

**Not 21 Uppskjuten skatteskuld**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

Uppskjuten skattefordran på outnyttjat skattemässigt underskott	-13 024	-16 527
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde på byggnader och mark	53 861	53 934
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 837</b>	<b>37 407</b>

**Not 22 Övriga avsättningar**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

Åtagande sanering	120	120
	<b>120</b>	<b>120</b>

**Not 23 Långfristiga skulder**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 255 000	1 230 000
	<b>1 255 000</b>	<b>1 230 000</b>

Bolagets kapitalbindning framgår av not 24.

Samtliga lån är amorteringsfria och kommande låneförfall avses att refinansieras i sin helhet.

#### Not 24 Specifikation av lånestruktur och räntebindning

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter sprids både kapitalbindningsförfall och räntebindningsförfall ut över tid. För att reglera räntebindningsförfall kan finansiella derivatinstrument, s.k ränteswapar, användas, utan att påverka kapitalbindningen. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 900 mkr (725) varav forwardstartade 175 mkr (0). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen exklusive forwardstartade ränteswapar uppgår till 2,40 år (2,66). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen inklusive forwardstartade ränteswapar uppgår till 3,20 år (2,66). Genomsnittliga effektiv ränta uppgår till 2,69 % inklusive borgensavgift (2,47). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 18,7 mkr inklusive upplupen ränta (25,8).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/överbärdet att löpande elimineras.

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen. Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil, mkr, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen samt förfalloprofil för kapitalbindningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Räntebindning</b>		
0-1 år	321	271
1-2 år	275	150
2-3 år	250	275
3-4 år	284	250
4-5 år	50	284
Längre än 5 år	75	0
	<b>1 255</b>	<b>1 230</b>
<b>Kapitalbindning</b>		
0-1 år	282	370
1-2 år	338	232
2-3 år	306	338
3-4 år	199	156
4-5 år	130	134
Längre än 5 år		0
	<b>1 255</b>	<b>1 230</b>

**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

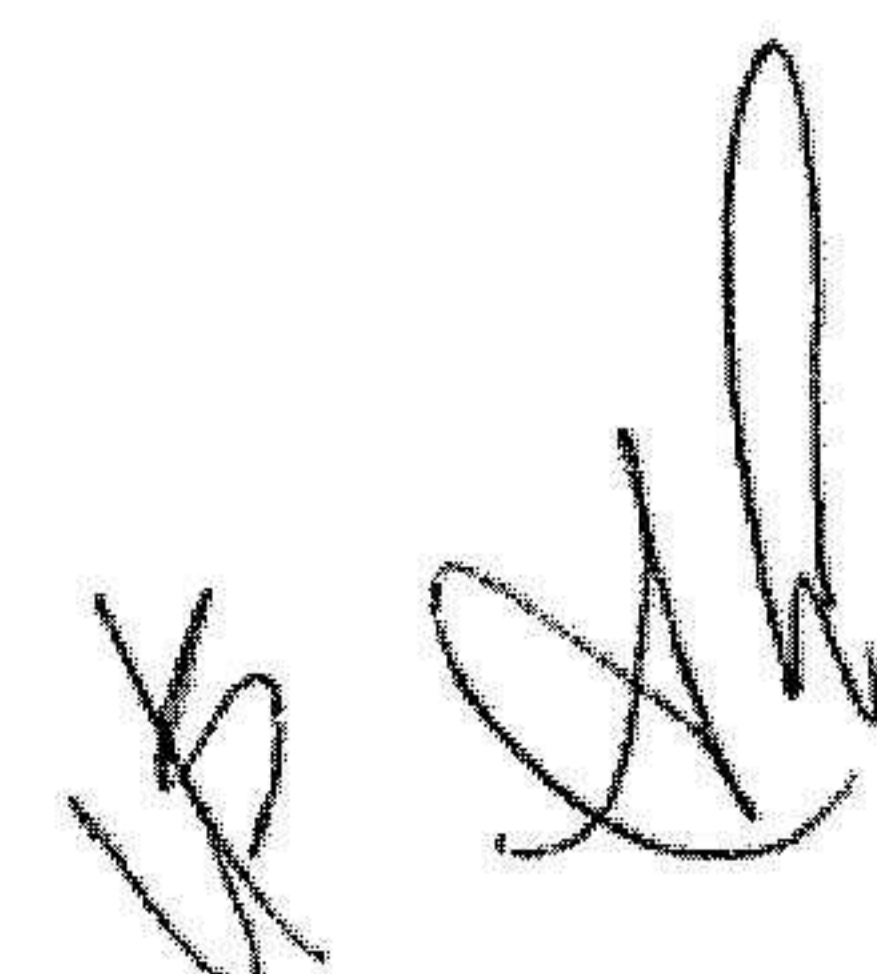
	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	4 848	6 541
Upplupna löner och sociala avgifter	1 268	1 257
Förskottsbetalda hyror	13 077	13 330
Övriga poster	6 284	7 020
	<b>25 477</b>	<b>28 148</b>

**Not 26 Eventualförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Moderbolagsborgen	3 500	3 500
Övriga ansvarsförbindelser (Fastigo)	361	355
	<b>3 861</b>	<b>3 855</b>

**Not 27 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	64	64
	<b>64</b>	<b>64</b>



Resultat och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse

Kumla den 7 mars 2025



Andreas Brorsson  
Ordförande



Annica Sjökvist



Cristoffer Berg



Börje Magnusson



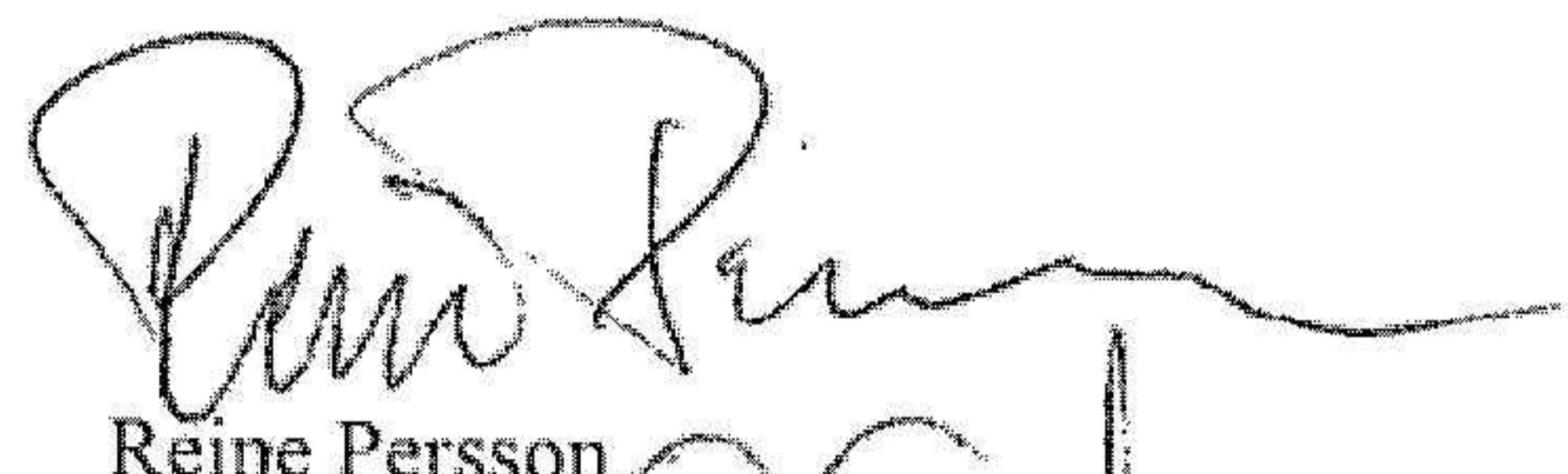
Samuel Hambre




Christian Liljenhed



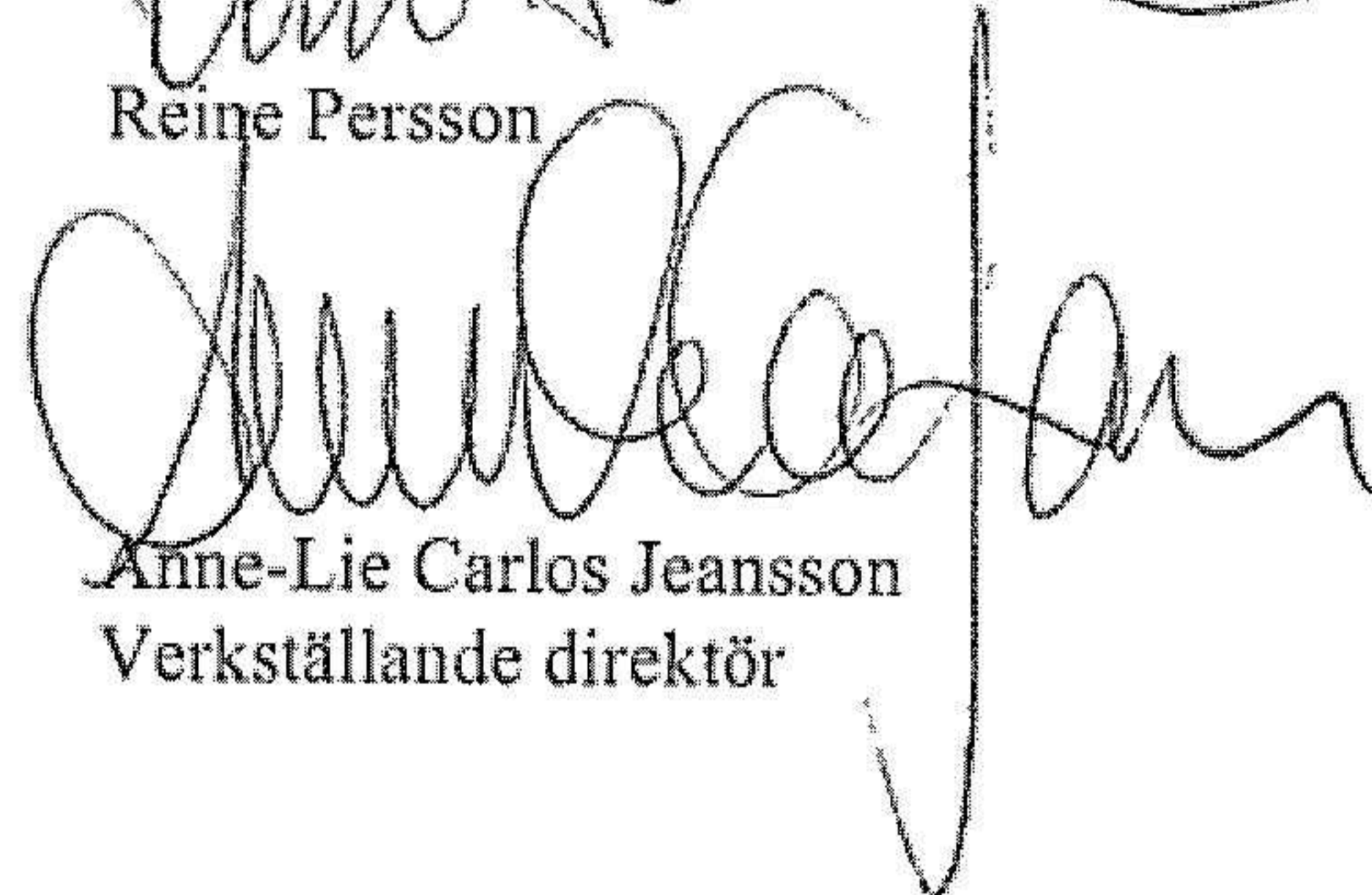
Aimo Pekkala



Reine Persson



Veronica Ulfgrén



Anne-Lie Carlos Jeansson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-12



Hans Olsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kumla Bostäder AB, org.nr 556477-1359

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Kumla Bostäder 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 Bostäder 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 Bostäder AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Kumla Bostäder AB enligt god revisionsred 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 12 mars 2025



Hans Olsson  
Auktoriserad revisor