

**Årsredovisning**  
för  
**Kommunernas hus i Kalmar Aktiebolag**

556190-8368

Räkenskapsåret

2022

## Fastställelseintyg för år 2022

Undertecknad VD intygar härmed, att en med denna avskrift likalydande resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 4 maj 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens och verkställande direktörens förslag till disposition av vinsten.

Kalmar den 24 maj 2023



Caroline Kannert  
*Verkställande direktör*

Styrelsen och verkställande direktören för Kommunernas hus i Kalmar Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget skall äga och förvalta kontorsfastighet för uthyrning till i första hand Kommunförbundet Kalmar l n och med förbundet associerade företag eller organisationer samt, i andra hand uthyrning på öppna marknaden. För att tillgodose det i första hand angivna ändamålet, äger bolaget att vid behov anskaffa och uthyra ytterligare lokaler.

Kommunernas hus i Kalmar AB är ett helägt dotterbolag till Kommunförbundet Kalmar län, org.nr. 802518-5011.

Företaget har sitt säte i Kalmar.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har uthyrningsgraden varit hög och vid årets slut är uthyrningsgraden 100%.

Årets resultat blev ändå betydligt lägre än budgeterat eftersom räntor och elpris blivit dyrare än förväntat. Årets elförbrukning blev drygt 100 tkr dyrare än budgeterat medan årets räntekostnad blev 95 tkr jämfört med förväntade 70 tkr.

2022 har inneburit högre kostnader för underhåll och reparationer. Ett omfattande underhåll på ventilationen genomfördes men också akuta reparationer av kylaggregat har behövts under året. Kostnader för reparation och underhåll uppgick till 340 tkr jämfört med budgeterade 140 tkr.

Under hösten gjordes en värdering av fastigheten, med hjälp av en mäklare. Fastigheten värderades till 24,5 miljoner kronor.

Inför 2023 finns utmaningar i form av osäkerhet i hur kostnadsutvecklingen kommer att påverka. Högre elpriser och räntor är taget höjd för i planeringen. Ytterligare en osäkerhetsfaktor består i frågan om elstödet till företag och om det kommer att komma bolaget till gagn.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	2 343	2 061	1 457	2 136
Resultat efter finansiella poster	251	387	-93	292
Soliditet (%)	42,5	36,8	34,1	38,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	100 000	2 643 630	387 500	3 631 130
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			387 500	-387 500	0
Årets resultat				250 701	250 701
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500 000</b>	<b>100 000</b>	<b>3 031 130</b>	<b>250 701</b>	<b>3 881 831</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 031 130
årets vinst	250 701
	<b>3 281 831</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 281 831
	<b>3 281 831</b>

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

## Resultaträkning

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>		
Nettoomsättning	2 343 377	2 061 189
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2 343 377</b>	<b>2 061 189</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-1 682 020	-1 323 715
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-315 414	-291 061
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 997 434</b>	<b>-1 614 776</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>345 943</b>	<b>446 413</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	98	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-95 340	-58 913
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-95 242</b>	<b>-58 913</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>250 701</b>	<b>387 500</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>250 701</b>	<b>387 500</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>250 701</b>	<b>387 500</b>

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	7 679 253	7 960 321
Inventarier, verktyg och installationer	3	11 446	45 792
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 690 699</b>	<b>8 006 113</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	30 000	30 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 720 699</b>	<b>8 036 113</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 080	9 648
Övriga fordringar		131 916	94 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 817	35 326
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>171 813</b>	<b>139 859</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 232 598	1 679 868
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 232 598</b>	<b>1 679 868</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 404 411</b>	<b>1 819 727</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR** 9 125 110 9 855 840

2023052615939

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Reservfond		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 031 130	2 643 630
Årets resultat		250 701	387 500
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 281 831</b>	<b>3 031 130</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 881 831</b>	<b>3 631 130</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	6, 7	5 000 000	5 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		86 234	74 531
Skulder till koncernföretag		0	977 104
Övriga skulder		0	13 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		157 045	159 518
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>243 279</b>	<b>1 224 710</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 125 110</b>	<b>9 855 840</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier (solceller)	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 452 555	9 517 457
Inköp		3 188 197
Omklassificeringar		1 746 901
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 452 555</b>	<b>14 452 555</b>
Ingående avskrivningar	-6 492 234	-6 235 521
Årets avskrivningar	-281 069	-256 713
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 773 303</b>	<b>-6 492 234</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 679 252</b>	<b>7 960 321</b>

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	343 457	6 134 228
Försäljningar/utrangeringar		-5 790 771
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>343 457</b>	<b>343 457</b>
Ingående avskrivningar	-297 665	-6 054 088
Försäljningar/utrangeringar		5 790 771
Årets avskrivningar	-34 346	-34 348
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-332 011</b>	<b>-297 665</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 446</b>	<b>45 792</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 746 901
Omklassificeringar	0	-1 746 901
Under året nedlagda utgifter	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Innehavet avser 4st andelar á 7 500 kr i Kalmarsund Vind.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 000	30 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	5 000 000	5 000 000
	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	5 000 000	5 000 000
	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer föreläggas på årsstämman för faställelse.

Kalmar den

Dzenita Abaza  
Ordförande

Anders Johansson

Lars Rosander

Christina Davidsson

Dan Nilsson

Johan Engdahl  
Verställande direktör


Min revisionsberättelse har lämnats

Gustav Herstad  
Auktoriserad revisor


# UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

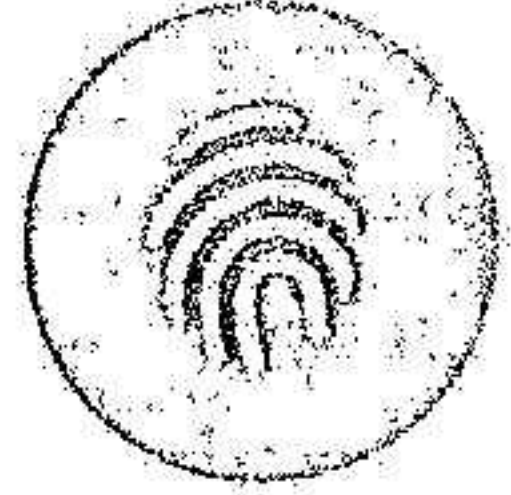
---

NAMN:	Johan Engdahl	
TITEL, ORGANISATION:	Verkställande direktör, Kommunernas Hus i Kal...	
DATUM & TID:	2023-04-13 15:20:03 +02:00	
IDENTIFIKATIONSTYP:	SMS (+46706441516)	
IDENTIFIKATIONS-ID:	2227e85e01c947379fcf1a5d5c5a33ce	

---

NAMN:	Christina Davidsson	
TITEL, ORGANISATION:	Styrelseledamot, Kommunernas Hus i Kalmar AB	
DATUM & TID:	2023-04-13 15:21:46 +02:00	
IDENTIFIKATIONSTYP:	SMS (+46705532170)	
IDENTIFIKATIONS-ID:	444a15f2e92145af8d24e0d0c1f2af1f	

---

NAMN:	Anders Johansson	
TITEL, ORGANISATION:	Styrelseledamot, Kommunernas Hus i Kalmar AB	
DATUM & TID:	2023-04-13 15:33:03 +02:00	
IDENTIFIKATIONSTYP:	SMS (+46708286120)	
IDENTIFIKATIONS-ID:	f63ec68e7a984f089926afc9fc76aac8	

2023052615942

---

NAMN: Dzenita Abaza  
TITEL, ORGANISATION: Ordförande, Kommunernas Hus i Kalmar AB  
DATUM & TID: 2023-04-13 16:19:37 +02:00  
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46761169662)  
IDENTIFIKATIONS-ID: 1767d2c4069b41e0872314fb012aa30d



---

NAMN: Lars Rosander  
TITEL, ORGANISATION: Styrelseledamot, Kommunernas Hus i Kalmar AB  
DATUM & TID: 2023-04-14 09:32:18 +02:00  
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46761046053)  
IDENTIFIKATIONS-ID: ce0b4bc6868a4b27b2cb315d6370fea2



---

NAMN: Dan Nilsson  
TITEL, ORGANISATION: Styrelseledamot, Kommunernas Hus i Kalmar AB  
DATUM & TID: 2023-04-23 16:52:49 +02:00  
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46725434876)  
IDENTIFIKATIONS-ID: 73a43084e5204db49610cea158dbb590



---

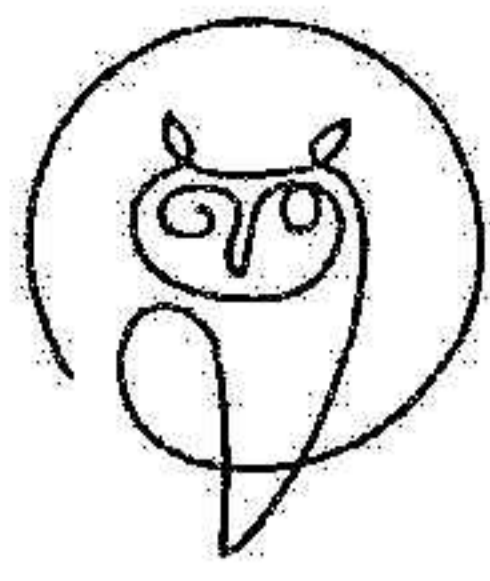
NAMN: Gustav Herstad  
TITEL, ORGANISATION: Revisor, Kommunernas Hus i Kalmar AB  
DATUM & TID: 2023-04-27 15:02:49 +02:00  
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46735957575)  
IDENTIFIKATIONS-ID: a414b27a33e848038dcafe0756dd8d93



Certifierad av Comfact Signature  
Accepterad av alla undertecknare  
2023-04-27 15:02:57 +02:00  
Ref: 1594876  
[www.comfact.se](http://www.comfact.se)



[Validera dokumentet](#) | [Användarvillkor](#)



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kommunernas Hus i Kalmar AB, org. nr 556190-8368

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kommunernas Hus i Kalmar AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kommunernas Hus i Kalmar AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Kommunernas Hus i Kalmar 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 på 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 revisionsssed 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 Kommunernas Hus i Kalmar AB för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Kommunernas Hus i Kalmar 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. 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 försumelse 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 revisionsssed 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.

Kalmar den

Gustav Herstad  
Auktoriserad revisor

# UNDERSKRIFTSSIDA

E-underskriftssida

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

---

NAMN:	Gustav Herstad
TITEL, ORGANISATION:	Revisor, Kommunernas Hus i Kalmar AB
DATUM & TID:	2023-04-27 15:03:47 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP:	SMS (+46735957575)
IDENTIFIKATIONS-ID:	602536e4fa044121ad8fd5cbdc855b34



Certifierad av Comfact Signature  
Accepterad av alla undertecknare  
2023-04-27 15:03:52 +02:00  
Ref: 1606492  
[www.comfact.se](http://www.comfact.se)



[Validera dokumentet](#) | [Användarvillkor](#)