

Årsredovisning

för

Kumla Fastigheter AB

556095-9693

Räkenskapsåret

2023

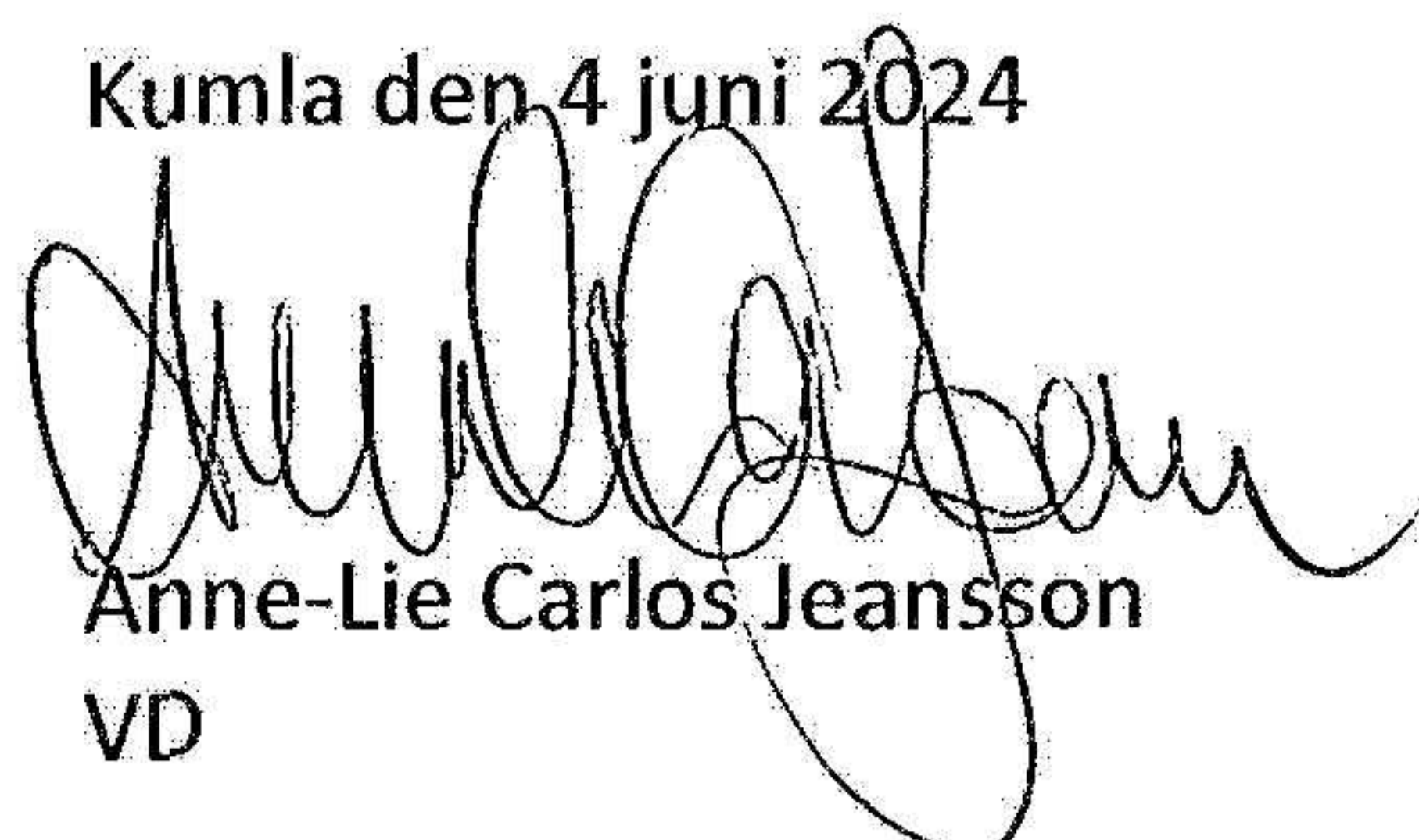
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14


Undertecknad, VD i Kumla Fastigheter AB, intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställt på ordinarie årsstämma 2024-05-02.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisponering.

Kumla den 4 juni 2024



Anne-Lie Carlos Jeansson
VD



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kumla Fastigheter AB avger härmed redovisning avseende räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Ägare och verksamhet

Kumla Fastigheter AB har varit verksamt under 59 år. Bolagets samtliga aktier ägs av Kumla kommun. Ändamålet med företags verksamhet är att utföra allmänt näringslivsfrämjande åtgärder inom Kumla kommun, främst genom att anskaffa, förvalta, tillhandahålla och överlåta lokaler för industri- och kontorsändamål samt även för bostads-, fritids- och serviceändamål.

Vidare skall Kumla Fastigheter AB förvalta och utveckla näringsfastigheter för näringslivet i Kumla som komplement när marknaden inte kan tillgodose behoven. Detta skall ske på affärsmässiga grunder och med ett samhällsnyttigt perspektiv.

Styrelse

Ledamöter

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

Suppleanter

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

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

Revisorer

Ordinarie

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

Suppleanter

Hans Olsson (auktoriserad revisor)
Björn Eriksson (lekmannarevisor)

Organisation och ledning

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

Årets verksamhet

Allmänt

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

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

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

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

Uthyrningsverksamhet

Året har bjudit på flera nya hyresgäster i flera fastigheter.

Några av våra nytecknade hyresavtal är:

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

Zymbios som har tagit i anspråk sitt nya lager på Södra Via 2:18 som stod klart under våren.

Örebro Palltrading som har flyttat från Örebro till Blåmesen 4 i Via industriområde.

Millcon som har övertagit Pontus & Partners lager på Kvarntorp 6:4.

Krima som efter ett tidsbestämt avtal valt att stanna kvar i Radion 2 och tecknat ett längre avtal.

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

Årets uthyrningsverksamhet summerar till:

9 nya hyresförhållanden varav 4 är ändringar med befintlig hyresgäst.

15 avslutade hyresförhållanden där hyresgästen lämnat lokalen, varav 5 var tidsbestämda avtal i väntan på Zymbios nya lager.

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

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

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

Ny-, till och ombyggnader

Projekt- och investeringsverksamheten, vilken är tätt knuten till uthyrningsverksamheten summerar för året ett slutfört om- och tillbyggnadsprojekt samt ett antal mindre lokalanpassningsprojekt. Vid årets slut pågick tre lokalanpassningsprojekt samt fördjupad föreningens- och riskutredning avseende kvarteret Kajan.

Ett urval av årets slutförda och påbörjade projekt:

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

Drift- och Underhåll

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

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

Dessutom initierades under 2023 en omfattande översyn och åtgärdande av samtliga lagstadgade myndighetsbesiktningar för att säkerställa att våra fastigheter och anläggningar uppfyller alla nödvändiga krav och standarder. Denna proaktivitet är avgörande för att bibehålla hög kvalitet och säkerhet i våra verksamheter och för att möta eventuella framtida behov och förändringar i lagstiftningen.

Miljö

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

Våra tre mest betydande är i dagsläget:

Energi - Fokuserat på energianvändning i lokaler.

Resursförbrukning - Inkluderar inköp för drift/underhåll och nybyggnad/ombyggnad/tillbyggnad.

Positiv påverkan - Att vara förebilder och föregå med gott exempel.

Under 2023 arrangerades, i likhet med tidigare år, en "hållbar lunch" där våra hyresgäster bjöds in för att ta del av föreläsningar och information om vårt pågående miljöarbete. Som en del av evenemanget delades fågelholkar ut till deltagarna för att främja den biologiska mångfalden. Ytterligare ett miljöprojekt genomfördes under 2023 på fastigheten Blåmesen 4. Projektet innefattade plantering av träd, anläggning av bibädd och hyvling av en yta för att möjliggöra staplad lövträdsved. Dessa initiativ är exempel på vårt engagemang för att skapa en mer hållbar och miljövänlig omgivning. Vi ser fram emot att fortsätta utveckla och implementera åtgärder för att minska vår påverkan på miljön och främja hållbarhet inom våra verksamheter.

Kundundersökning

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

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

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

Personalförsörjning

Inom vår organisation följer varje medarbetare en individuell utvecklingsplan, som årligen revideras och anpassas. Syftet med detta strategiska tillvägagångssätt är att säkerställa att vi kontinuerligt besitter rätt kompetens och kunskap för att uppnå våra affärs mål. Dessutom är det ett framgångsrikt arbetssätt för att attrahera, behålla och utveckla vår personal.

Genom att enas om utvecklingsplaner för varje individ strävar vi efter att skapa en arbetsmiljö där varje medarbetare kan trivas och samtidigt fortsätta att växa inom sina respektive roller. Genom att investera i våra medarbetares professionella utveckling stärker vi inte bara vår organisations kapacitet utan visar även vårt engagemang för varje individ som en viktig del av vårt team.

Fastighetsförvärv och avyttringar och revideringar

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

Fastighetsförsäljning:

Fastigheten Kvarnorp 6:13 avyttrades under året och såldes till en befintlig hyresgäst.

Reglering av områden:

En reglering av parkeringsområdet bakom padelhallen till Radion 2 genomfördes under 2023. Denna justering syftar till att optimera och anpassa våra tillgängliga ytor för möjliga framtida transaktioner.

Justerade fastighetsgränser:

Gränserna för fastigheterna Kvarnorp 6:4 och Kvarnorp 6:3 justerades under året. Denna anpassning av gränserna bidrar till en mer ändamålsenlig och effektiv användning av dessa områden.

Fastighetsöverlåtelse till kommunen:

Fastigheten Kumla 11:14 överläts till kommunen och överlåtelsen skedde till en gränsande fastighet.

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

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

Södra Via 2:18	3,0 mkr
Kvarntorp 6:6	1,1 mkr
Kullagret 2	0,6 mkr
Blåmesen 3	0,5 mkr
Smedstorpet 4	0,4 mkr
Diverse	0,7 mkr
Summa	6,3 mkr

Finansiering

I huvudsak har investeringarna finansierats genom årets kassaflöde. Genom samordning i koncernkonto med Kumla kommun har bolaget tillgång till fortlöpande likviditet. Likvida medel uppgår vid årsskiftet till ca 45 (37) mkr samt att det finns en utnyttjad kreditlimit om 30 mkr.

Bolaget ska som regel tillgodose sin kapitalförsörjning genom upplåning antingen hos Kommuninvest i Sverige AB eller i svensk bank eller i bank med etablerad verksamhet i Sverige.

Bolaget har under året löst befintliga lån till ett värde om totalt 100 mkr och upptagit nya lån om 50 mkr, dessa transaktioner innebär att bolaget minskat sin nettobelåning med 50 mkr till totalt 375 mkr. Bolaget har vid årets slut 5(5) derivatkontrakt i form av s k ränteswapar till ett totalt värde om 260 (335) mkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget arbetar aktivt med strategier för att hantera sin skuldportfölj. Eventuella ränterisker, kreditförluster till följd av uteblivna hyresintäkter och risker för fastighetsskador hanteras genom nära och fortlöpande kontakt med större hyresgäster, systematisk kreditbedömning och fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet. En ytterligare risk kan vara refinansiering, dock bedöms den risken som minimal då bolaget nyttjar Kommuninvest för samtliga skulder.

Verksamhetskommentar och utsikter 2024

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

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

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

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

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

ank=20240612:2024061307026

Fastighetsbeteckning	Yta	Huvudsaklig hyresgäst 2023-12-31
Axeln 7	9 342	SLP
Axeln 8		Mark
Blåmesen 1	524	PK:S mekaniska, Svenska Plåtsolering
Blåmesen 3		Mark
Blåmesen 4	1 420	Kumla kommun, PO:s akustikmontage, Kumla Bostäder, Örebro Palltrading
Borgmästaren 10	2 632	Kumla kommun
Byrsta 3:20	3 404	Nerikes Brandkår, Region Örebro län
Fabrikören 4	3 895	Colosseum Smile, Kumla kommun, Länggården Fastigheter, BST Gym
Grossisten 2	1 585	Anica Sweden AB
Gråsparven 2	3 128	Kumla Bilvårdscenter, Treadworld AB, Alfapac, Intrx, Persson Innovation
Göken 1	5 010	Intrx
Hällabrottet 1:97	2 320	Ellege emballage
Hällabrottet 1:105	2 310	Ellege emballage (obs bta)
Hällabrottet 1:101	455	Kumla kommun (bostäder)
Kajan 5	19 615	DF Event i Kumla, Jonelis, Pignus, Studieförbundet
Kullagret 2	2 008	Forma Gym, Kriminalvården
Kumla 12:91	2 604	
Kumla Bandel 3:3	531	Svenska reseterminaler, Cabonline, Lotus, Agaton sax, (bostad)
Kumla Sjöpark		Park
Kumla 11:41 (växthuset)	2 077	Kumla kommun, Goda Rum
Kvarntorp 1:12	775	Kumla kommun
Kvarntorp 5:3	1 154	Kumla Golfklubb (obs bta)
Kvarntorp 6:2	645	Kumla kommun
Kvarntorp 6:3	3 191	Kumla kommun, Millcon, Kumla industri- & billackering
Kvarntorp 6:4	10 182	Pontus & Partner, Millcon, JRP Papertrading, Epiroc, Wokk storkök
Kvarntorp 6:5	3 263	Epiroc
Kvarntorp 6:6	6 988	Pontus & Partner
Kvarntorp 6:9		Mark
Kvarntorp 6:10	1 240	Epiroc, Nouryon
Kvarntorp 6:11	3 311	Epiroc
Mars 3	2 818	MOAB
Mars 5	726	Lill-Annas
Oxen 10	3 171	Copter, Kumla kommun, Moelven Modus
Oxen 17	5 333	ABF, Närkesten, Närkes traktorcenter
Radion 2	4 839	Nolér Revision, TC Connect, Besikta, Ekonomia, Krifa Trading, Optio
Remskivan 3	1 315	Kumla kommun
Skomakaren 5	4 548	Kumla kommun
Smedstorpet 4	825	Kumla kommun
Södra Via 2:18	16 942	Zymbios Logistics, Sveaskog Förvaltning
Transistorn 1	4 221	Kumla kommun
Västra Parken 17	784	Aramis, Inda Support, Granitor, Åhs entreprenad
Ymer 3		Parkering
Åbytorp 3:8	363	Kumla kommun (bostäder)
Älgen 18	1 720	Kumla kommun
Ängen 1	1 396	Kumla kommun
Summa	142 610	

175

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

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000 000	1 000 000	118 762 659	16 960 650	141 723 309
Disposition enligt beslut av årsstämman			16 960 650	-16 960 650	0
Årets resultat				19 908 682	19 908 682
Belopp vid årets utgång	5 000 000	1 000 000	135 723 309	19 908 682	161 631 991

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	135 723 309
årets vinst	19 908 682
	155 631 991

disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	5 000 000
	150 631 991
	155 631 991

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

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning	3, 4	107 188 247	96 246 547
Övriga rörelseintäkter	5	4 429 460	2 473 582
		111 617 707	98 720 129
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6, 7, 8, 9	-28 972 086	-22 711 711
Personalkostnader	10	-4 627 461	-3 954 253
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11, 12	-37 966 168	-39 616 293
Övriga rörelsekostnader	13	-144 918	0
		-71 710 633	-66 282 257
Rörelseresultat		39 907 074	32 437 872
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	14	0	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15	1 794 451	274 556
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-11 147 290	-8 732 747
		-9 352 839	-8 456 191
Resultat efter finansiella poster		30 554 235	23 981 681
Bokslutsdispositioner	17	-5 300 000	-1 500 000
Resultat före skatt		25 254 235	22 481 681
Skatt på årets resultat	18	-5 345 553	-5 521 031
Årets resultat		19 908 682	16 960 650

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	519 196 251	527 551 925
Inventarier, verktyg och installationer	12	4 108 852	4 594 274
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	1 901 760	27 108 147
		525 206 863	559 254 346

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40 000	40 000
Uppskjutna skattefordringar	21	15 240 556	15 124 988
		15 280 556	15 164 988
Summa anläggningstillgångar		540 487 419	574 419 334

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	22	412 965	595 582
Övriga kortfristiga fordringar		5 636 498	6 255 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 101 663	84 505
		7 151 126	6 935 993

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	23	44 527 391	37 422 221
		51 678 517	44 358 214

SUMMA TILLGÅNGAR

592 165 936 **618 777 548**

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

24, 25

Bundet eget kapital

Aktiekapital

5 000 000

5 000 000

Reservfond

1 000 000

1 000 000

6 000 000

6 000 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

135 723 309

118 762 660

Årets resultat

19 908 682

16 960 650

155 631 991

135 723 310

Summa eget kapital

161 631 991

141 723 310

Obeskattade reserver

26

28 300 000

23 000 000

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

27

375 000 000

425 000 000

Summa långfristiga skulder

375 000 000

425 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

28

6 024 533

10 578 251

Skatteskulder

1 926 293

1 568 520

Övriga kortfristiga skulder

934 227

227 723

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

29

18 348 892

16 679 744

Summa kortfristiga skulder

27 233 945

29 054 238

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

592 165 936

618 777 548

15/11

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		39 907 074	32 442 287
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet		37 966 168	39 616 294
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-399 273	-1 920 490
Erhållen ränta		1 794 451	276 556
Erlagd ränta		-11 620 451	-9 192 126
Betald inkomstskatt		-5 103 347	-7 023 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		62 544 622	54 199 123
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		182 617	-255 096
Förändring av kortfristiga fordringar		-397 750	-4 412 217
Förändring av leverantörsskulder		-4 553 718	6 335 191
Förändring av kortfristiga skulder		2 848 812	486 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten		60 624 583	56 353 770
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-6 314 331	-51 601 875
Sålda fastigheter		2 794 918	1 421 400
Investeringar i inventarier		0	-504 808
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 519 413	-50 685 283
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		50 000 000	165 000 000
Amortering av skuld		-100 000 000	-205 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-50 000 000	-40 000 000
Årets kassaflöde		7 105 170	-34 331 513
Likvida medel vid årets början	23	37 422 221	71 753 734
Likvida medel vid årets slut		44 527 391	37 422 221

Noter

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

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

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

Anläggningstillgångar

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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 överförts 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 säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar:

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård.

Ersättningar efter avslutad anställning:

Bolagets anställda omfattas endast av avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Rapportering för verksamhetsgrenar och geografiska marknader

Bolaget har endast en verksamhetsgren som utgörs av uthyrning av lokaler samt verksam på en geografisk marknad, nämligen inom Kumla kommun, Sverige, varvid ingen uppdelning görs av verksamhetsgrenar eller geografiska marknader vid bolagets rapportering.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt underkonto hos Kumla kommun.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Ränterisker/Kapitalförsörjning

Bolaget är exponerat för ränterisker, för att minimera dessa risker binder bolaget räntor i s.k. swapavtal. Underliggande lån upptas till rörlig ränta knuten till Stibor 3 månader. Bolaget använder Kommuninvest och övriga svenska banker/kreditinstitut för sin kapitalförsörjning. Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns under not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper och not 27 Skulder till kreditinstitut.

Kreditförluster

Bolaget utsätts för kreditförluster huvudsakligen via uteblivna hyresintäkter. Dessa risker hanteras genom att vid nytecknande av hyresavtal göra noggranna kreditbedömningar samt att kontinuerligt följa upp löpande hyresbetalningar. Vidare har bolaget en fortlöpande dialog med de hyresgäster som i ekonomiska mått mätt har större hyreskontrakt i syfte att tidigt kunna hantera eventuella obalanser vad avser de ekonomiska relationerna hyresvärd/hyresgäst emellan.

Risker för fastighetsskador

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

Nedskrivningsbehov av fastighetsbeståndet

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

Datscha Värdering förenklar fastighetsvärderingen samt adderar funktioner som inte går att utföra i Excel, t ex automatiskt uppdatera en kalkyl med den senaste marknadsinformationen eller visa fastighetsbeståndet på karta. Newsec är bolag med nationell representation och en stor del av företagets kompetens utgör värdering av fastighetsbestånd för olika aktörer inom fastighetsbranschen. För Kumla Fastigheters vidkommande och för år 2023 bedöms utifrån dessa parametrar att nedskrivning av fastighetsbeståndet behöver göras med totalt 3 230 336 kronor och detta avser fastigheten Kumla 12:91.

Not 3 Leasing, leasinggivaren

Såsom leasegivare:

Framtida hyresintäkter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara hyresavtal:

	2023	2022
Förfaller till betalning inom ett år	109 406 246	103 594 474
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5	304 595 744	298 420 576
Förfaller till betalning senare än fem år	38 771 611	43 589 745
	452 773 601	445 604 795

Bolagets fastighetsinnehav avser långsiktig uthyrning. Uthyrning sker till såväl externa företag och organisationer, som till Kumla kommun och övriga koncernföretag. Avtalstider varierar mellan 1 månad och 15 år.

Not 4 Transaktioner med närstående

Nedan anges andelen av årets uthyrning avseende koncernföretag.

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

UB

Not 5 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Resultat vid avyttringar och utrangering av fastigheter	2 516 924	2 273 034
Övriga intäkter	1 912 536	200 548
	4 429 460	2 473 582

Not 6 Ersättning till revisorerna

	2023	2022
Revisionsuppdraget	-148 800	-147 800
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-18 400	-27 700
Skatterådgivning	-11 200	-12 700
	-178 400	-188 200

Not 7 Leasing, leasetagaren

Såsom leasetagare:

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal (nominellt)

	2023	2022
Förfaller till betalning inom 1 år	-439 667	-414 924
Förfaller till betalning inom 2-5 år	-1 758 668	-1 659 696
	-2 198 335	-2 074 620

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

Not 8 Externa kostnader

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

UT A

Not 9 Arvoden och övriga ersättningar

	2023	2022
Styrelse	-663 036	-679 933
Verkställande direktör	-1 186 200	-1 133 200
Förtroendevalda revisorer	-24 761	-25 731
	-1 873 997	-1 838 864

Not 10 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

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

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

Not 11 Byggnader och mark

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

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

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

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

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

Not 13 Övriga rörelsekostnader

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

Not 14 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Erhållna utdelningar	0	2 000
	0	2 000

Not 15 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	1 794 451	274 556
	1 794 451	274 556

Not 16 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 17 Bokslutsdispositioner

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

Not 18 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-5 461 121	-5 052 951
Uppskjuten skatt	115 568	-468 080
Skatt på årets resultat	-5 345 553	-5 521 031

Avstämning av effektiv skatt

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

Not 19 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

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

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående redovisat värde	40 000	40 000

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

Not 21 Uppskjutna skatter

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

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	15 433 766	15 283 745
Markanläggningar	-193 210	-168 080
Förlust vid avyttring av fastighet		9 323
15 240 556	15 124 988	

Not 22 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar, Kumla kommun	7 792	84 658
Kundfordringar, koncernföretag	331 286	244 801
Kundfordringar övriga	73 887	266 123
412 965	595 582	

45 21

ank=20240612:2024061307042

Not 23 Kassa och bank

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

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	135 723 309	
årets vinst	19 908 682	
	155 631 991	
disponeras så att		
till aktieägare utdelas	5 000 000	
i ny räkning överföres	150 631 991	
	155 631 991	

Not 26 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond tax 2018	0	3 000 000
Periodiseringsfond tax 2020	3 500 000	3 500 000
Periodiseringsfond tax 2021	4 500 000	4 500 000
Periodiseringsfond tax 2022	4 500 000	4 500 000
Periodiseringsfond tax 2023	7 500 000	7 500 000
Periodiseringsfond tax 2024	8 300 000	0
	28 300 000	23 000 000

lts

Not 27 Övriga skulder till kreditinstitut

I bolagets skulder till kreditinstitut ingår 55 (100) mkr som förfaller till betalning inom tolv månader men som klassificeras som långfristiga skulder eftersom avsikten och 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:

	Mindre än 1 år	1-5 år	Totalt
Per 2023-12-31			
Total upplåning	55	320	375
	55	320	375
Per 2022-12-31			
Total upplåning	100	325	425
	100	325	425

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

Utestående ränteswapavtal uppgår till nominellt 260 (335) mkr. Verkliga värden på dessa derivatinstrument uppgick på balansdagen till 13 (25) mkr.

Not 28 Leverantörsskulder

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

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

13 A

Not 30 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

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

ank=20240612:2024061307044

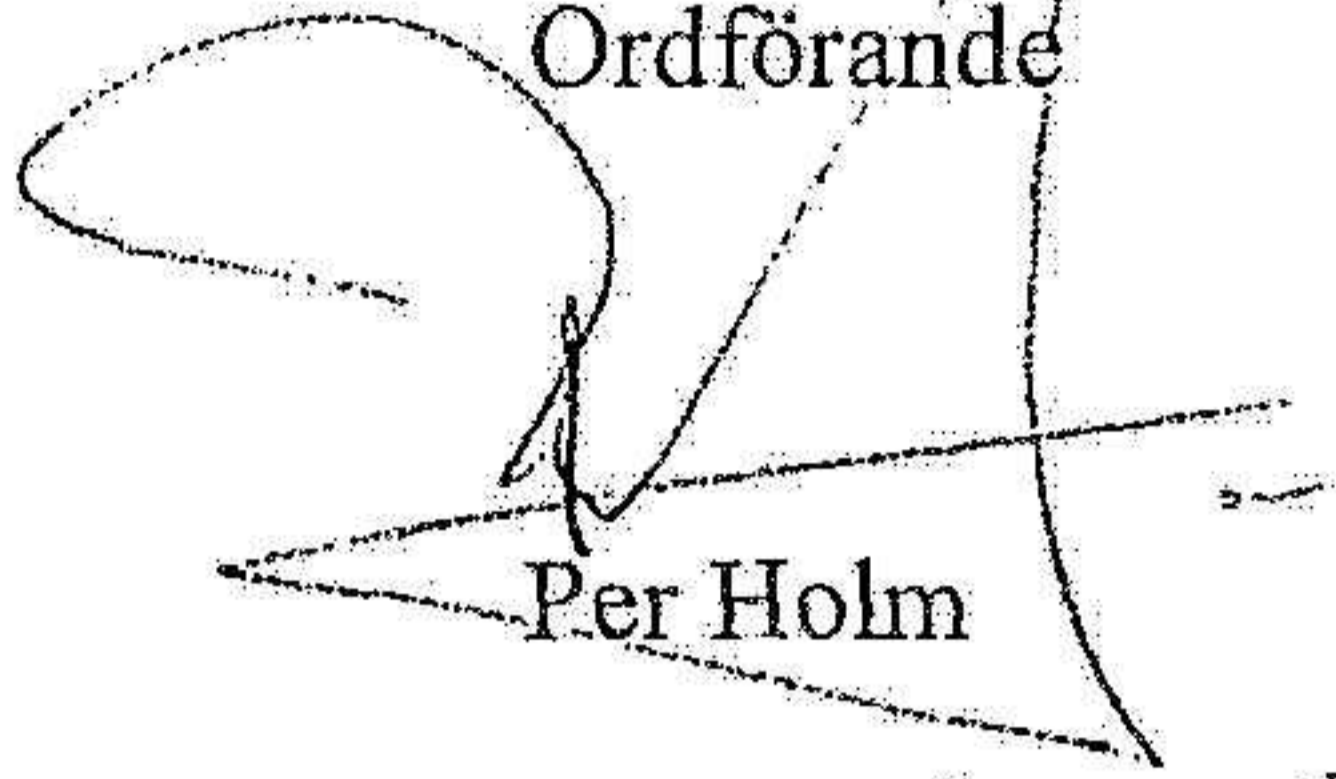
1/5 A

ank=20240612:2024061307045

Kumla den 12 februari 2024



Andreas Brörsson
Ordförande



Per Holm



Stefan Hyen



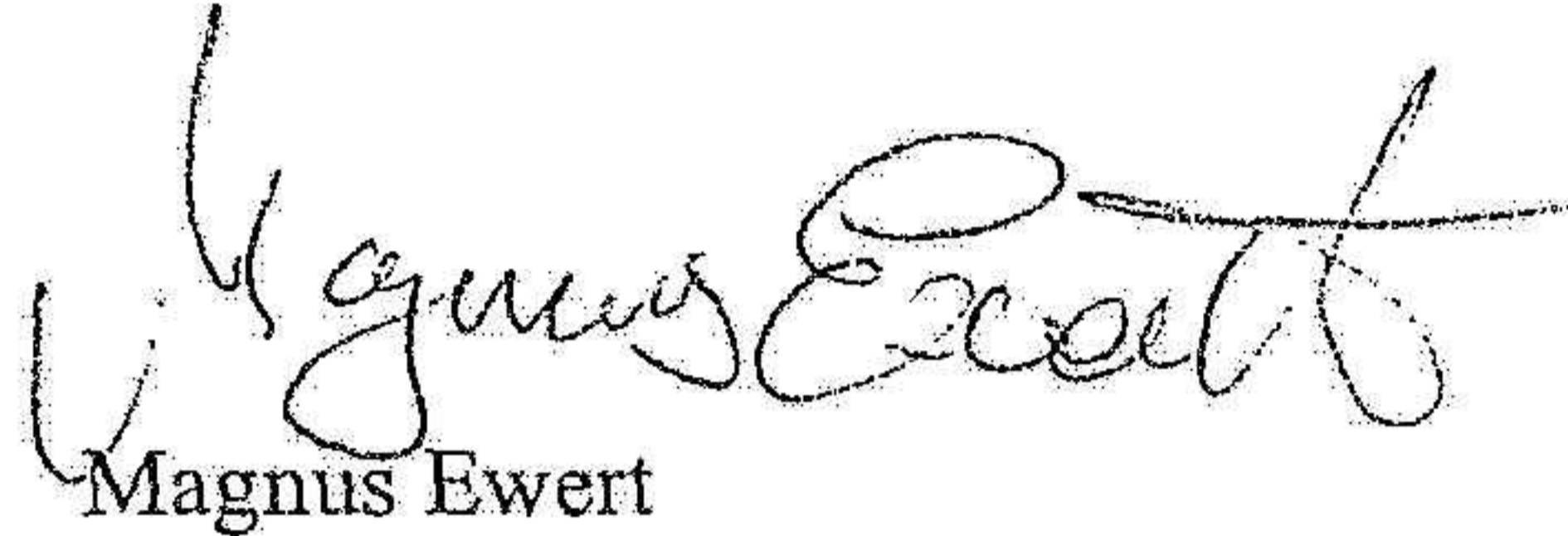
Börje Magnusson



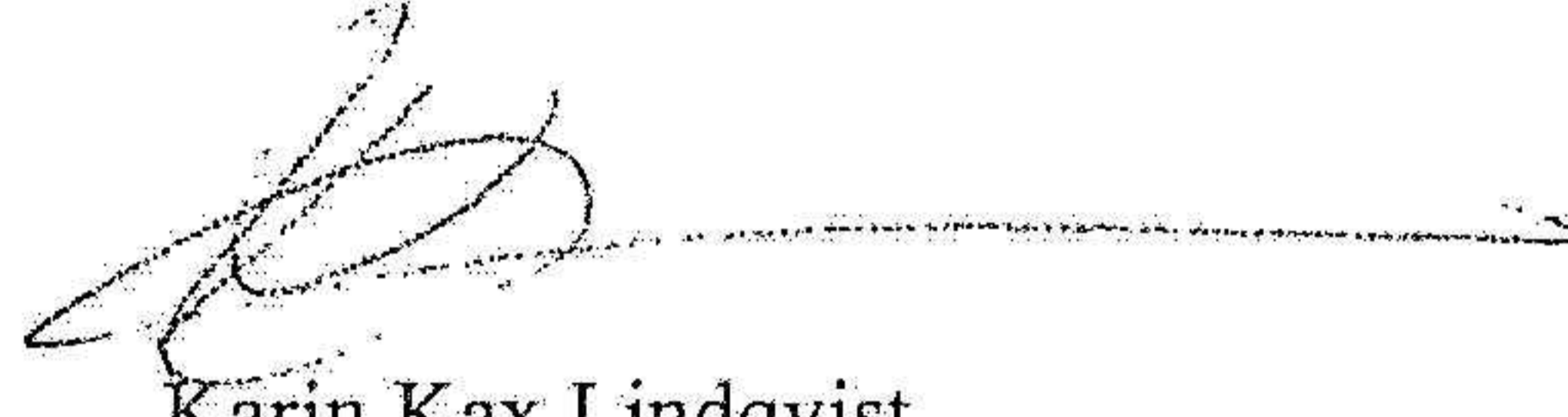
Annica Sjökvist



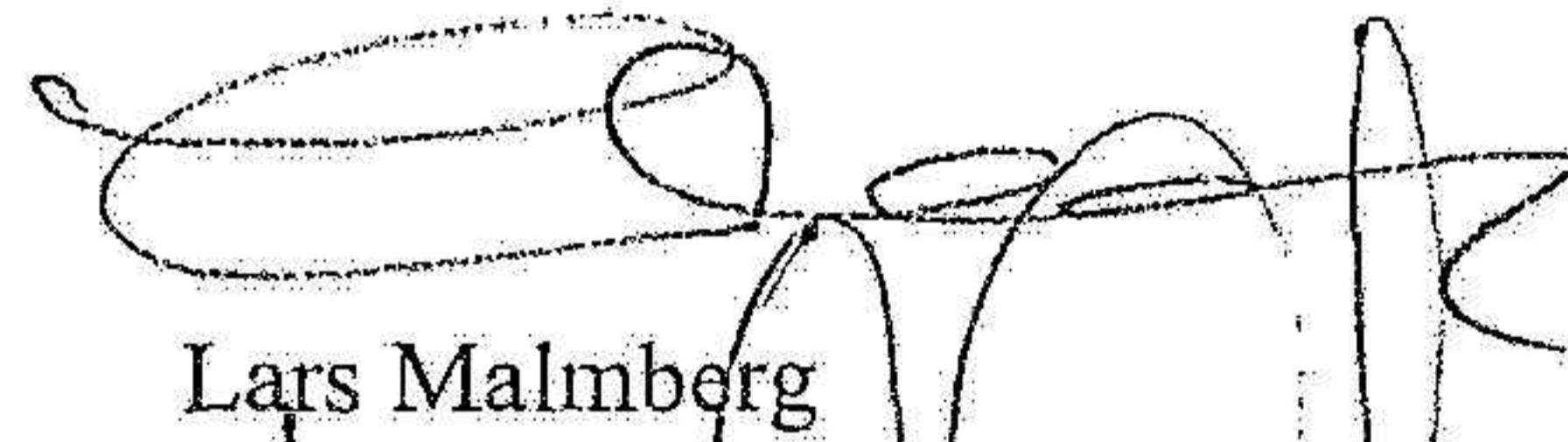
Samuel Hambre



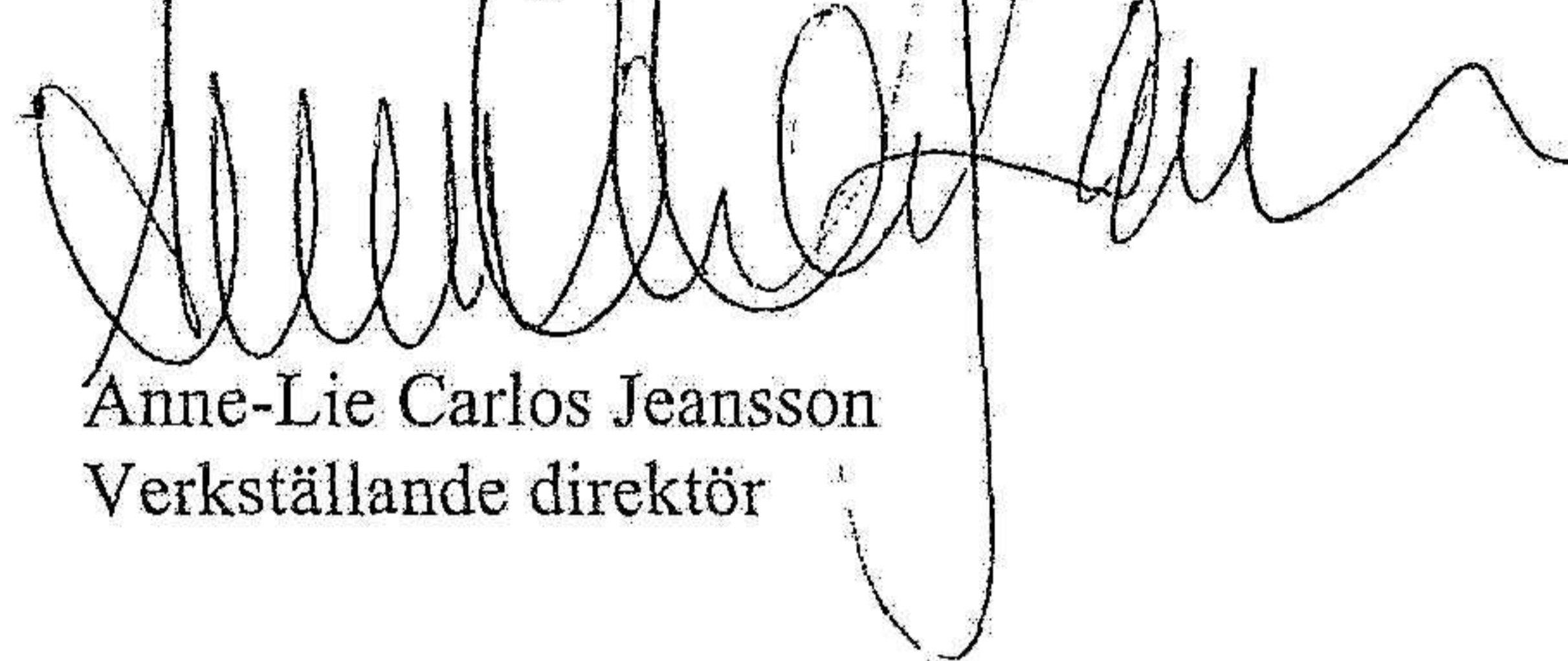
Magnus Ewert



Karin Kax Lindqvist



Lars Malmberg



Anne-Lie Carlos Jeansson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats ²⁷ februari 2024



Amanda Rundqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kumla Fastigheter AB, org.nr 556095-9693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kumla Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Kumla Fastigheter AB enligt god revisors sed 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:

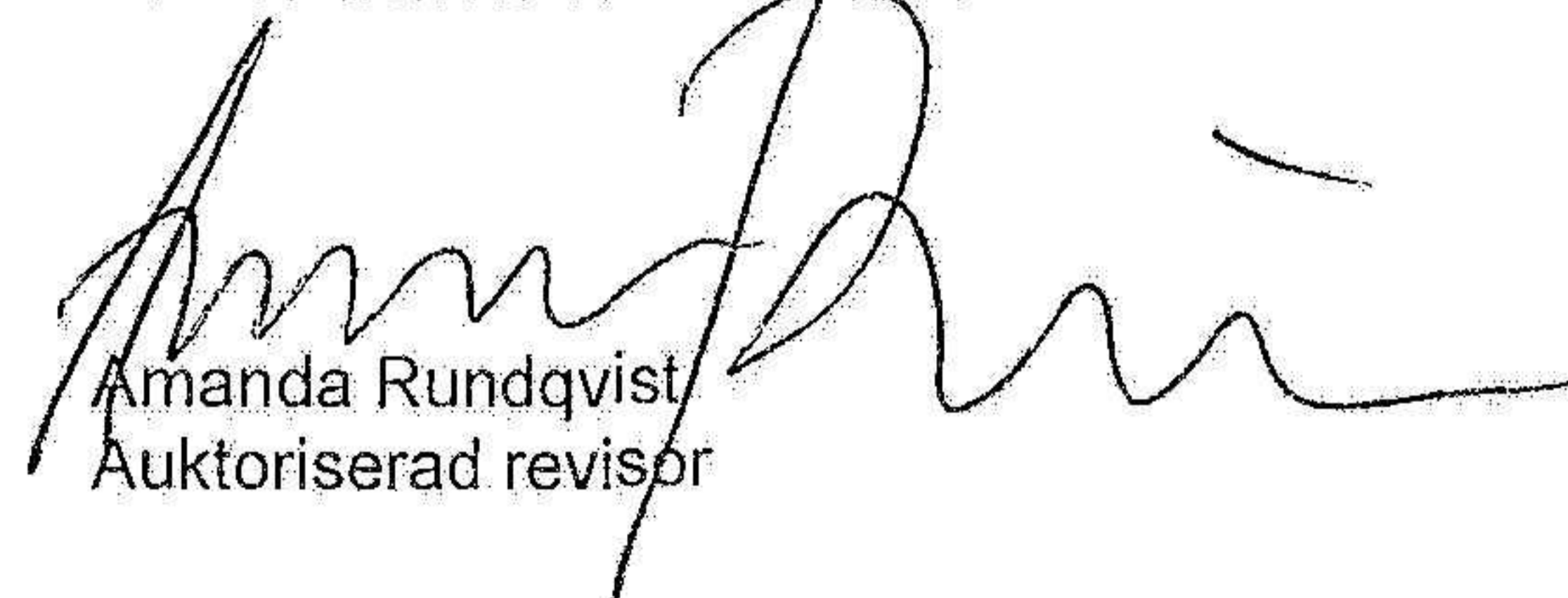
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Örebro den 27 februari 2024



Amanda Rundqvist
Auktoriserad revisor

**Lekmannarevisor i Kumla Fastigheter AB,
Kumla kommun**

2024-02-26

Till årsstämman i Kumla Fastigheter AB
Organisationsnummer 556095-9693

Till
Fullmäktige i Kumla kommun
Organisationsnummer 212000-1975

Granskningsrapport för år 2023

Jag, av fullmäktige i Kumla kommun, utsedd lekmannarevisor, har granskat Kumla Fastigheter AB:s verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, 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 2024-02-26

DocuSigned by:

AERC5E584A3946C...
Ola Däreus

Lekmannarevisor

ank=20240612-2024061307049

Certificate Of Completion

Envelope Id: ECE51EC191244EB8827E428A6092CECD
Subject: Complete With DocuSign: Bilaga 3 - Granskningsrapport 2023, Kumla Fastigheter AB.docx
Source Envelope:
Document Pages: 1
Certificate Pages: 4
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Maria Schultz
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
maria.schultz@kpmg.se
IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original
2/26/2024 3:11:44 PM

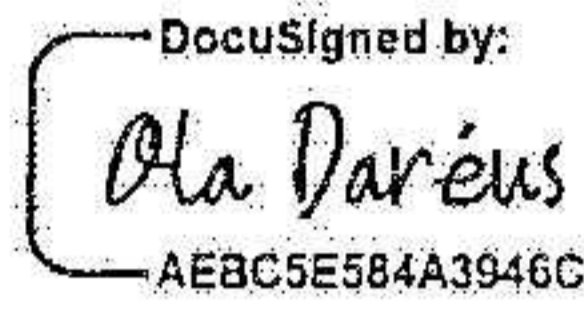
Holder: Maria Schultz
maria.schultz@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Ola Daréus
Ola.dareus@kumla.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 83.253.179.83
Signed using mobile

Timestamp

Sent: 2/26/2024 3:12:25 PM
Viewed: 2/26/2024 5:45:46 PM
Signed: 2/26/2024 5:46:06 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 1/30/2023 9:48:43 AM
ID: f95e4c65-8113-4356-9716-15fa15f24aa1

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted
Certified Delivered Security Checked
Signing Complete Security Checked
Completed Security Checked

2/26/2024 3:12:25 PM
2/26/2024 5:45:46 PM
2/26/2024 5:46:06 PM
2/26/2024 5:46:06 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ank=20240612:2024061307050

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: dpreporting@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.