

Årsredovisning

för

Kumla Fastigheter AB

556095-9693

Räkenskapsåret

2024

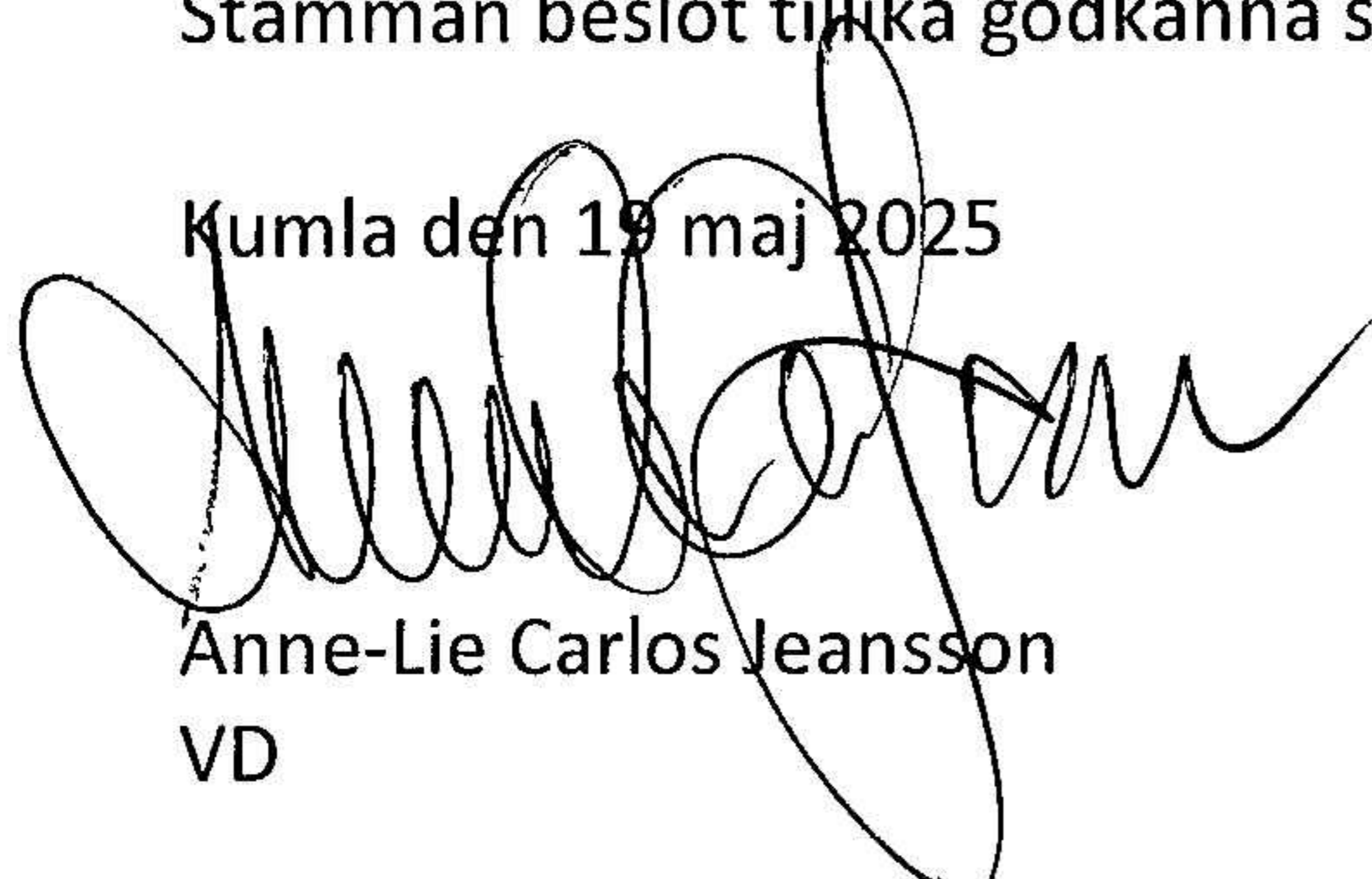
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16

Undertecknad, VD i Kumla Fastigheter AB, intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie årsstämma 2025-05-09.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisponering.

Kumla den 19 maj 2025



Anne-Lie Carlos Jeansson
VD





Årsredovisning
för
Kumla Fastigheter AB
556095-9693
Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16

Handwritten initials or signature.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kumla Fastigheter AB avger härmed redovisning avseende räkenskapsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Ägare och verksamhet

Kumla Fastigheter AB har varit verksamt under 60 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 2024. Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie

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

Suppleanter

Hans Olsson (auktoriserad revisor)
Björn Eriksson (lekmannarevisor)

Organisation och ledning

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

Årets verksamhet

Allmänt

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

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

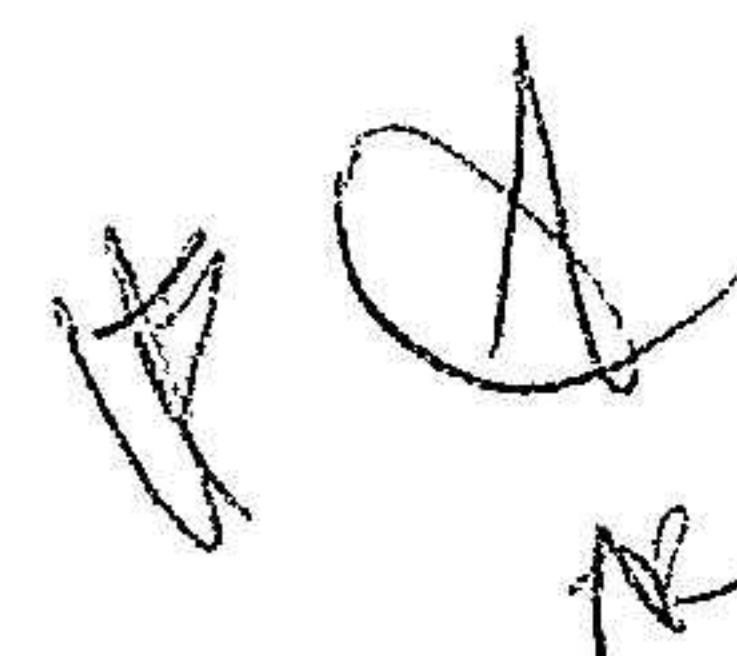
På det globala planet har 2024 präglats av betydande politiska och ekonomiska händelser. Val i flera stora ekonomier, inklusive USA och inom EU, har skapat osäkerhet på marknaderna. Samtidigt har geopolitiska spänningar och konflikter fortsatt att påverka den globala ekonomin, med fluktuationer i energipriser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

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

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

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

Utöver miljömässiga initiativ har vi även stärkt vårt sociala engagemang genom samverkan med lokala aktörer och initiativ som bidrar till en mer inkluderande och hållbar utveckling. Genom att kombinera ekonomisk stabilitet, miljöansvar och långsiktig förvaltning skapar vi värde för våra hyresgäster och samhället i stort. Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av vår strategi, och vi ser det som en nyckelfaktor för att fortsätta utveckla verksamheten och möta framtidens krav.



Uthyrningsverksamhet

2024 var ett mindre händelserikt år på inflyttningsidan med en ny hyresgäst i en större lokal på Västra Parken och 2 omförhandlade avtal med start under året.

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

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

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

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

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

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

Ny-, till och ombyggnader

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

Ett urval av årets slutförda och påbörjade projekt:

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

Drift- och Underhåll

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

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

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

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

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

Miljö

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

Vi fokuserar särskilt på tre områden:

Energi Fortsatt fokus på energieffektivisering i våra fastigheter.

Resursförbrukning Ökad medvetenhet kring inköp för drift, underhåll samt ny- och ombyggnation.

Positiv påverkan Att föregå med gott exempel och vara en förebild i branschen.

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

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

Marknadsföring och hyresgästaktiviteter

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

60-årsjubileum - en hyllning till vår historia och framtid

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

Hyresgästaktiviteter - närmare relationer och viktiga samtal

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

Lokal - en kanal för näringsliv och samhällsutveckling

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

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

Digital utveckling, ny hemsida och starkare koppling till Kumlas platsvarumärke

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

Utöver detta har vi tagit fram nytt säljmaterial, som tydligare knyter an till kommunens nya platsvarumärke och stärker sambandet mellan Kumla Fastigheter och stadens utveckling. Genom dessa satsningar skapar vi en starkare digital närvaro och bättre förutsättningar för långsiktiga samarbeten med våra hyresgäster.

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

Personalförsörjning

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

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

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

Fastighetsförvärv, avyttringar och regleringar

Avyttring:

Fastigheten Ymer 3 avyttrades under året och såldes till en extern köpare.

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

Smedstorpet 4	3,9 mkr
Axeln 7	1,6 mkr
Kajan 5	0,7 mkr
Blåmesen 3	0,4 mkr
Kullagret 2	0,4 mkr
Diverse	0,4 mkr
Summa	7,4 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 66 (45) mkr samt att det finns en outnyttjad kreditlimit om 30 mkr.

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

Bolaget har under året löst befintliga lån till ett värde om totalt 117,5 mkr och upptagit nya lån om 85 mkr, dessa transaktioner innebär att bolaget minskat sin nettobelåning med 32,5 mkr till totalt 342,5 mkr. Bolaget har vid årets slut 4(5) derivatkontrakt i form av sk ränteswapar till ett totalt värde om 220 (260) mkr samt en forwardswap om 40 mkr med startdatum i januari 2027.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Vi arbetar också aktivt med att minimera risken för vakanser och anpassa vårt fastighetsbestånd utifrån marknadens behov.

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

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

Verksamhetskommentar och utsikter 2025

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

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

Vi kommer också att genomlysas fastigheten Kajan 5 för att undersöka möjligheterna till återbruk av material innan en eventuell rivning, som i så fall planeras till hösten 2025.

Hållbarhetsperspektivet är en viktig del av vårt arbete, och vi strävar efter att göra medvetna val även i våra bygg- och rivningsprojekt.

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

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

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

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

Fastighetsbeteckning	Yta	Huvudsaklig hyresgäst 2024-12-31
Axeln 7	9 342	SLP
Axeln 8		Mark
Blåmesen 1	524	PK:S mekaniska, Svenska Plåtsolering
Blåmesen 3		Mark
Blåmesen 4	1 420	Kumla kommun, PO:s akustikmontage, Kumla Bostäder
Borgmästaren 10	2 632	Kumla kommun
Byrsta 3:20	3 404	Nerikes Brandkår, Region Örebro län
Fabrikören 4	3 895	Colosseum Smile, Kumla kommun, Länsgården Fastigheter, BST Gym
Grossisten 2	1 585	Anica Sweden AB
Gråsparven 2	3 128	Kumla Bilvårdscenter, Treadworld AB, Alfapac, Intrix, Persson Innovation
Göken 1	5 010	Intrix
Hällabrottet 1:97	2 320	Ellege emballage
Hällabrottet 1:105	2 310	Ellege emballage (obs bta)
Hällabrottet 1:101	455	Kumla kommun (bostäder)
Kajan 5	19 443	DF Event i Kumla, Jonelis, Pignus, Studieförbundet
Kullagret 2	1 901	Forma Gym, Kriminalvården
Kumla 12:91	2 604	
Kumla Bandel 3:3	531	Svenska reseterminaler, Cabonline, Lotus, Agaton sax, (bostad)
Kumla Sjöpark		Park
Kumla 11:41 (växthuset)	2 077	Kumla kommun, Goda Rum
Kvarntorp 1:12	775	Kumla kommun
Kvarntorp 5:3	1 154	Kumla Golfklubb (obs bta)
Kvarntorp 6:2	700	Kumla kommun
Kvarntorp 6:3	3 130	Kumla kommun, Millcon, Kumla industri- & billackering
Kvarntorp 6:4	10 182	Pontus & Partner, Millcon, JRP Papertrading, Epiroc, Wokk storkök
Kvarntorp 6:5	3 263	Epiroc
Kvarntorp 6:6	6 988	Pontus & Partner
Kvarntorp 6:9		Mark
Kvarntorp 6:10	1 240	Epiroc, Nouryon
Kvarntorp 6:11	3 311	Epiroc
Mars 3	2 818	MOAB
Mars 5	726	Lill-Annas
Oxen 10	2 871	Copter, Kumla kommun
Oxen 17	5 333	
Radion 2	4 839	TC Connect, Besikta, Ekonoma, Krifa Trading, Optio
Remskivan 3	1 315	Kumla kommun
Skomakaren 5	4 548	Kumla kommun
Smedstorpet 4	947	Kumla kommun
Södra Via 2:18	19 572	Zymbios Logistics, Sveaskog Förvaltning
Transistorn 1	4 221	Kumla kommun
Västra Parken 17	784	Aramis, Inda Support, Granitor, Åhs entreprenad
Åbytorp 3:8	363	Kumla kommun (bostäder)
Älgen 18	1 720	Kumla kommun
Ängen 1	1 396	Kumla kommun
Summa	144 777	

UP
AC

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

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	150 631 991
årets vinst	18 351 448
	168 983 439

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	5 000 000
i ny räkning överföres	163 983 439
	168 983 439

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.

2025052119355

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning	3, 4	110 495 950	107 188 247
Övriga rörelseintäkter	5	4 549 459	4 429 460
		115 045 409	111 617 707
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6, 7, 8, 9	-29 574 717	-28 972 086
Personalkostnader	10	-5 735 950	-4 627 461
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11, 12	-38 482 742	-37 966 168
Övriga rörelsekostnader	13	-1 455 206	-144 918
		-75 248 615	-71 710 633
Rörelseresultat		39 796 794	39 907 074
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	14	2 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15	2 301 605	1 794 451
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-10 253 306	-11 147 290
		-7 949 701	-9 352 839
Resultat efter finansiella poster		31 847 093	30 554 235
Bokslutsdispositioner	17	-8 500 000	-5 300 000
Resultat före skatt		23 347 093	25 254 235
Skatt på årets resultat	18	-4 995 645	-5 345 553
Årets resultat		18 351 448	19 908 682

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	480 731 098	519 196 251
Inventarier, verktyg och installationer	12	4 067 525	4 108 852
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	7 575 410	1 901 760
		492 374 033	525 206 863

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40 000	40 000
Uppskjutna skattefordringar	21	15 888 200	15 240 556
		15 928 200	15 280 556
Summa anläggningstillgångar		508 302 233	540 487 419

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	22	1 145 459	412 965
Övriga kortfristiga fordringar		2 533 343	5 636 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 171 800	1 101 663
		4 850 602	7 151 126

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	23	66 361 119	44 527 391
		71 211 721	51 678 517

SUMMA TILLGÅNGAR

579 513 954 **592 165 936**

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

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

150 631 991

135 723 309

Årets resultat

18 351 448

19 908 682

168 983 439

155 631 991

Summa eget kapital

174 983 439

161 631 991

Obeskattade reserver

26

36 800 000

28 300 000

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

27

342 500 000

375 000 000

Summa långfristiga skulder

342 500 000

375 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

28

7 545 729

6 024 533

Skatteskulder

2 172 530

1 926 293

Övriga kortfristiga skulder

1 688 575

934 227

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

29

13 823 681

18 348 892

Summa kortfristiga skulder

25 230 515

27 233 945

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

579 513 954

592 165 936

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		39 796 794	39 907 074
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet		38 482 742	37 966 168
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	1 037 709	-399 273
Erhållen ränta		2 303 605	1 794 451
Erlagd ränta		-8 963 002	-11 620 451
Betald inkomstskatt		-5 397 052	-5 103 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		67 260 796	62 544 622
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-732 494	182 617
Förändring av kortfristiga fordringar		3 033 018	-397 750
Förändring av leverantörsskulder		1 521 196	-4 553 718
Förändring av kortfristiga skulder		-5 061 167	2 848 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten		66 021 349	60 624 583
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-7 401 071	-6 314 331
Sålda fastigheter		750 000	2 794 918
Investeringar i inventarier		-36 550	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 687 621	-3 519 413
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		85 000 000	50 000 000
Amortering av skuld		-117 500 000	-100 000 000
Utbetald utdelning		-5 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-37 500 000	-50 000 000
Årets kassaflöde		21 833 728	7 105 170
Likvida medel vid årets början	23	44 527 391	37 422 221
Likvida medel vid årets slut		66 361 119	44 527 391

2025052119357

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".

Utg
A
1/12

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 överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier. Inneheten 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 företags 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 utförs.

Rapportering för verksamhetsgrenar och geografiska marknader

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

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

Ränterisker/Kapitalförsörjning

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

Kreditförluster

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

Risker för fastighetsskador

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

Nedskrivningsbehov av fastighetsbeståndet

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

Datscha Värdering förenklar fastighetsvärderingen samt adderar funktioner som inte går att utföra i Excel, t ex automatiskt uppdatera en kalkyl med den senaste marknadsinformationen eller visa fastighetsbeståndet på karta. Newsec är bolag med nationell representation och en stor del av företagets kompetens utgör värdering av fastighetsbestånd för olika aktörer inom fastighetsbranschen. För Kumla Fastigheters vidkommande och för år 2024 bedöms utifrån dessa parametrar att nedskrivning av fastighetsbeståndet behöver göras med totalt 5 002 822 kronor och detta avser fastigheten Kumla 12:91.

Not 3 Leasing, leasinggivaren

Såsom leasegivare:

Framtida hyresintäkter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara hyresavtal:

	2024	2023
Förfaller till betalning inom ett år	106 812 385	108 646 070
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5	282 014 366	301 555 040
Förfaller till betalning senare än fem år	167 197 497	179 281 082
	556 024 248	589 482 192

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

Not 4 Transaktioner med närstående

Nedan anges andelen av årets uthyrning avseende koncernföretag.

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

Not 5 Övriga rörelseintäkter

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

Not 6 Ersättning till revisorerna

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

Not 7 Leasing, leasetagaren

Såsom leasetagare:

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

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

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

Not 8 Externa kostnader

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

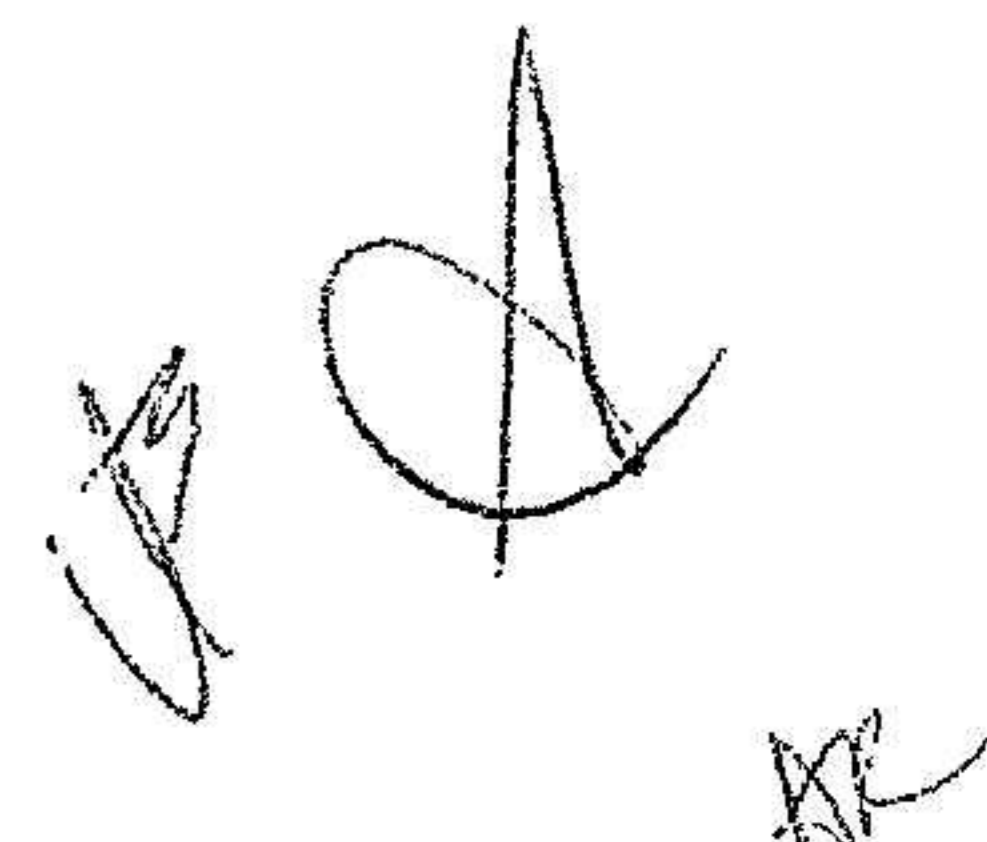
Not 9 Arvoden och övriga ersättningar

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

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

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

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



Not 11 Byggnader och mark

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

Bolagets fastighetsinnehav avser långsiktig uthyrning till företag och organisationer i Kumla kommun samt om behov finns till ägaren Kumla kommun och övriga koncernföretag. Fastighetsbeståndets samlade värde uppgår till 480 (519) miljoner kronor. Med hänsyn till gällande redovisningskrav görs årligen en bedömning av fastigheternas marknadsvärde. Vid årets utgång bedöms fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgå till 1 159 (1 144) miljoner kronor. Det föreligger sammantaget enligt bolagets årliga värdering ett övervärde i bolagets fastighetsbestånd om ca 679 (625) miljoner kronor.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

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

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

Not 13 Övriga rörelsekostnader

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

Not 14 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Erhållna utdelningar	2 000	0
	2 000	0

Not 15 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

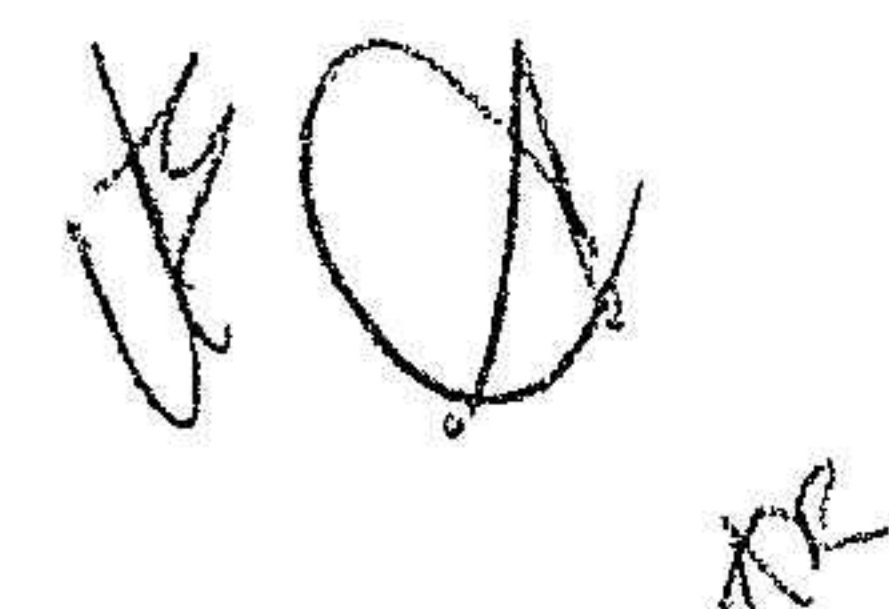
	2024	2023
Övriga ränteintäkter	2 301 605	1 794 451
	2 301 605	1 794 451

Not 16 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 17 Bokslutsdispositioner

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



2025052119362

Not 18 Skatt på årets resultat

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

Avstämning av effektiv skatt

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

Not 19 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

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

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

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

Not 21 Uppskjutna skatter

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

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

Not 22 Kundfordringar

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

Not 23 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Plusgiro	955 558	982 255
Underkonto, fordran Kumla kommun	61 918 572	42 446 564
Bankkonto	3 486 989	1 098 572
	66 361 119	44 527 391
Beviljad outnyttjad kreditlimit	30 000 000	30 000 000

Not 24 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 50.000 aktier med kvotvärde 100 kr.

Not 25 Förslag till disposition av resultatet

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

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

Not 26 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond tax 2020	3 500 000	3 500 000
Periodiseringsfond tax 2021	4 500 000	4 500 000
Periodiseringsfond tax 2022	4 500 000	4 500 000
Periodiseringsfond tax 2023	7 500 000	7 500 000
Periodiseringsfond tax 2024	8 300 000	8 300 000
Periodiseringsfond tax 2025	8 500 000	
	36 800 000	28 300 000

Not 27 Övriga skulder till kreditinstitut

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

Räntor

Bolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfallodagar enligt följande:

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

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

Utestående ränteswapavtal uppgår till nominellt 220 (260) mkr. Verkliga värden på dessa derivatinstrument uppgick på balansdagen till 12 (13) mkr.

Not 28 Leverantörsskulder

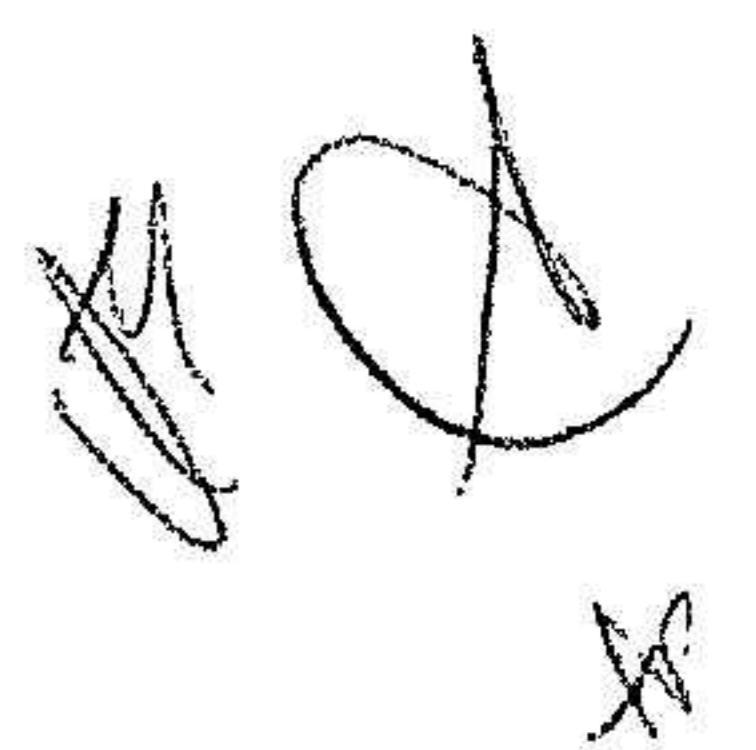
	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder, Kumla kommun	2 441 644	1 000 984
Leverantörsskulder, koncernföretag	954 803	1 206 792
Leverantörsskulder, övriga	4 149 282	3 816 757
Summa	7 545 729	6 024 533

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

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

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



2025052119364

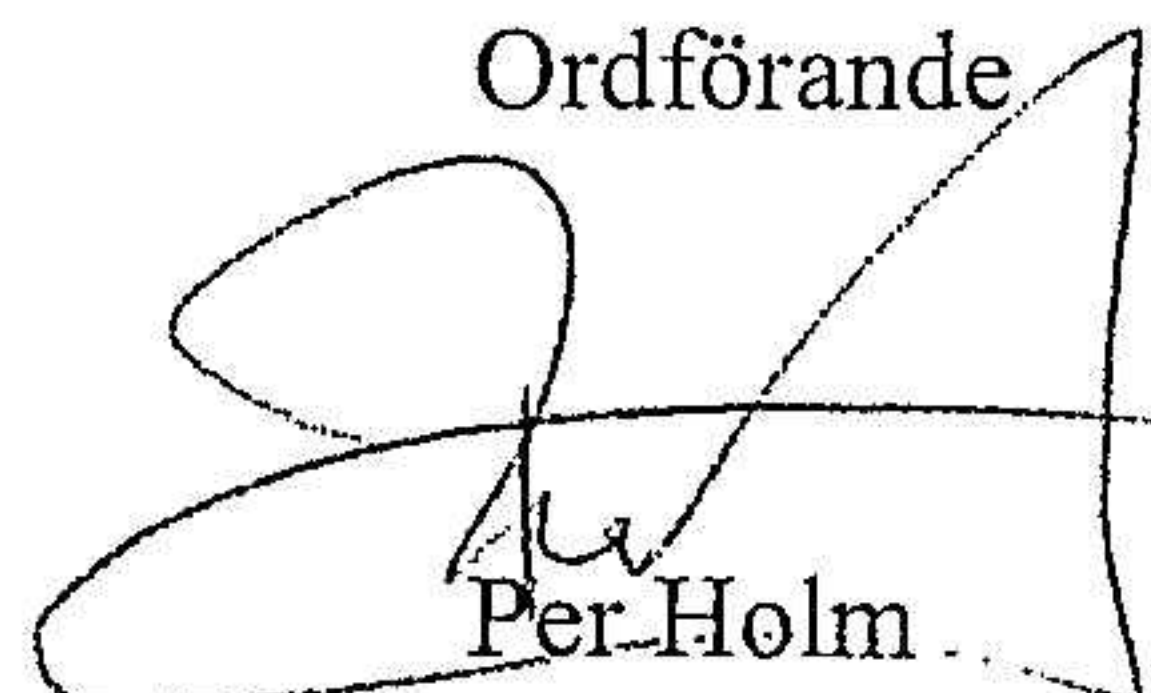
Kumla den 6 mars 2025



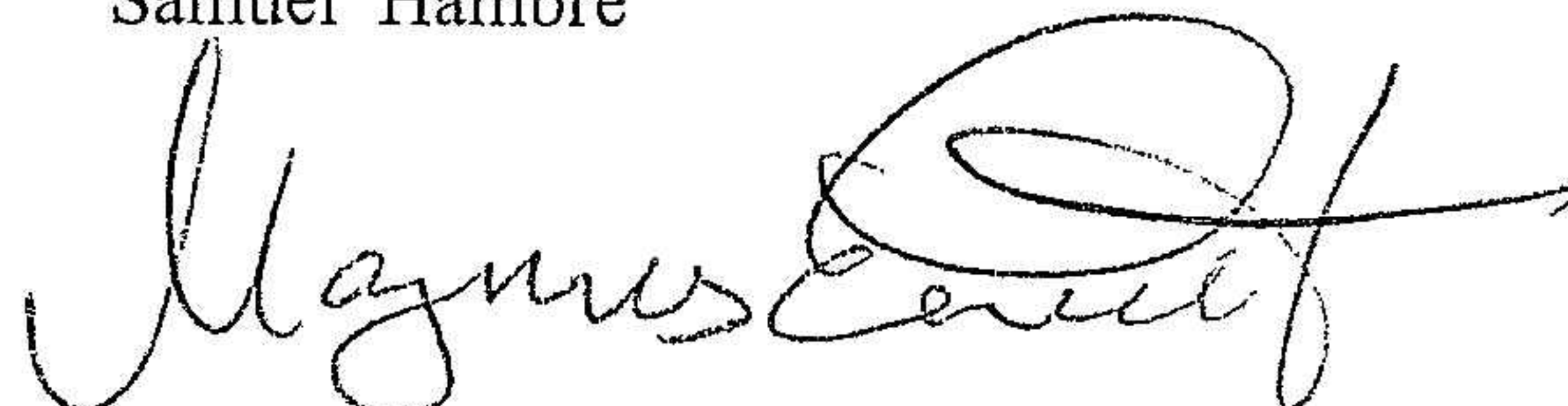
Andreas Brorsson
Ordförande



Samuel Hambre



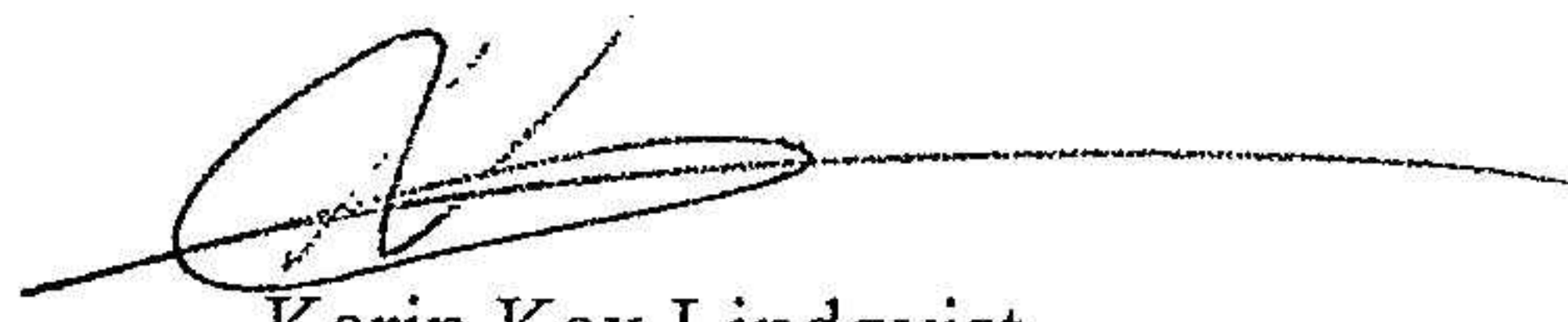
Per-Holm



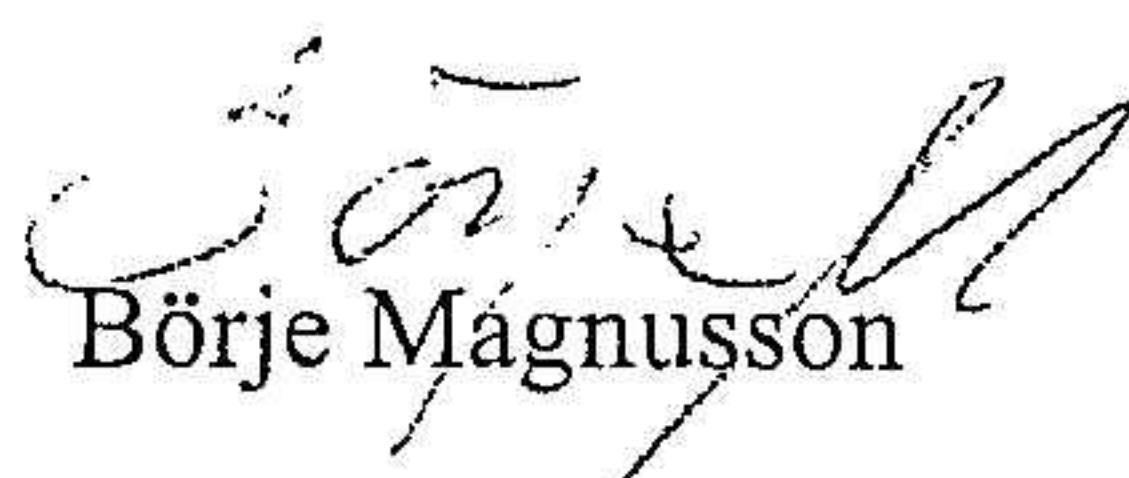
Magnus Ewert



Stefan Hven



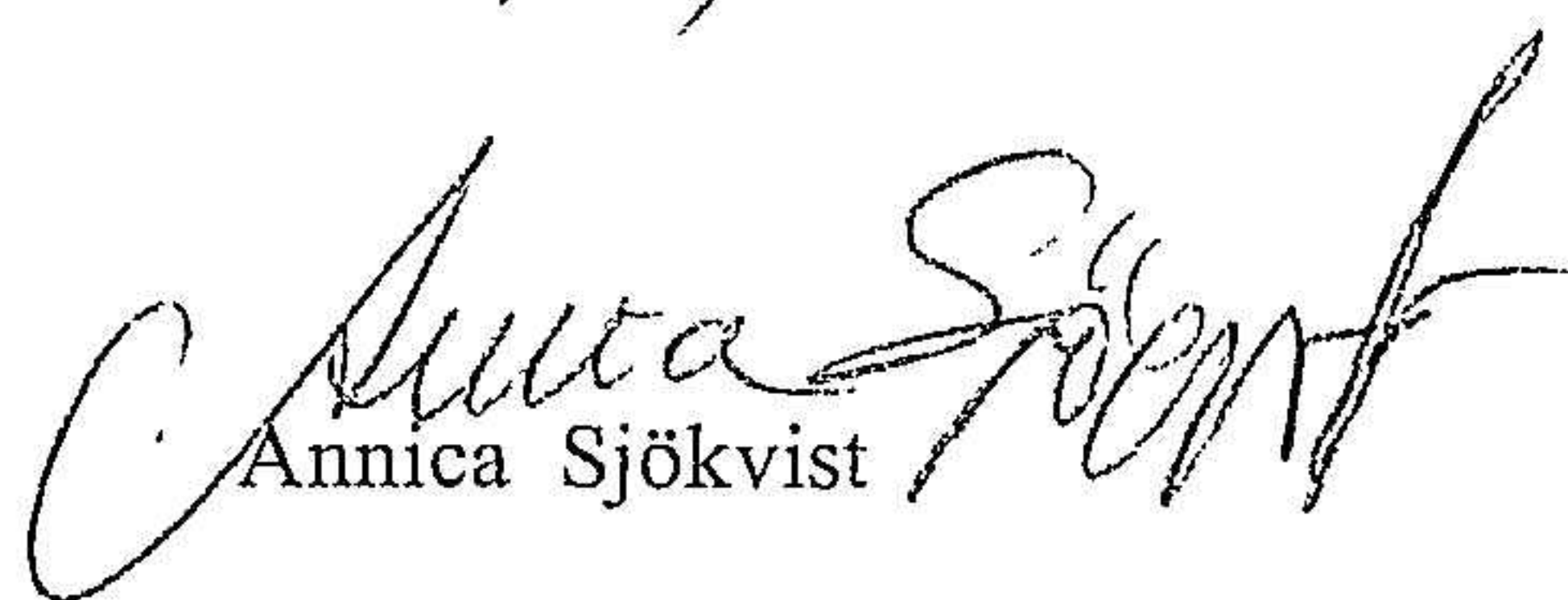
Karin Kax Lindqvist



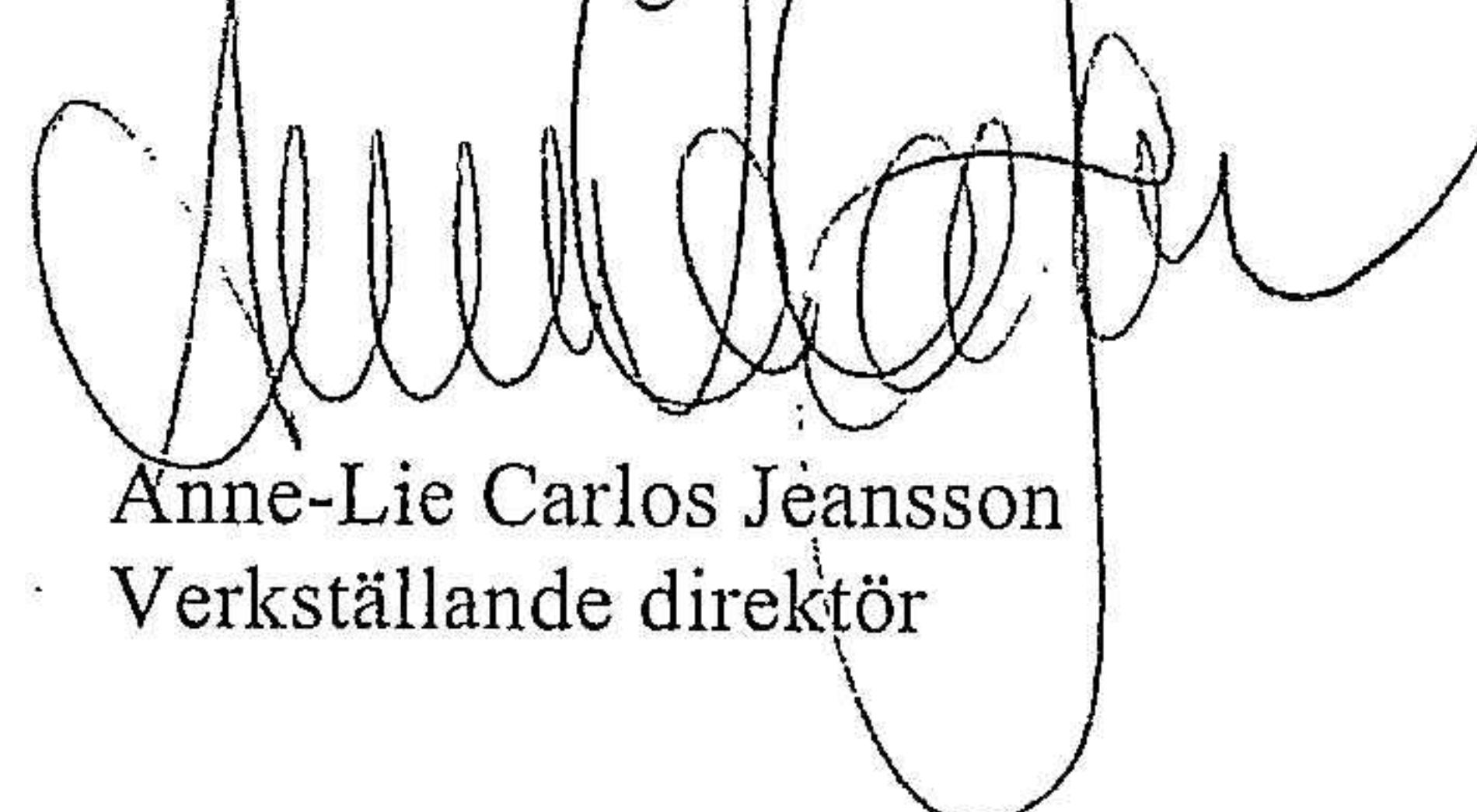
Börje Magnusson



Lars Malmberg

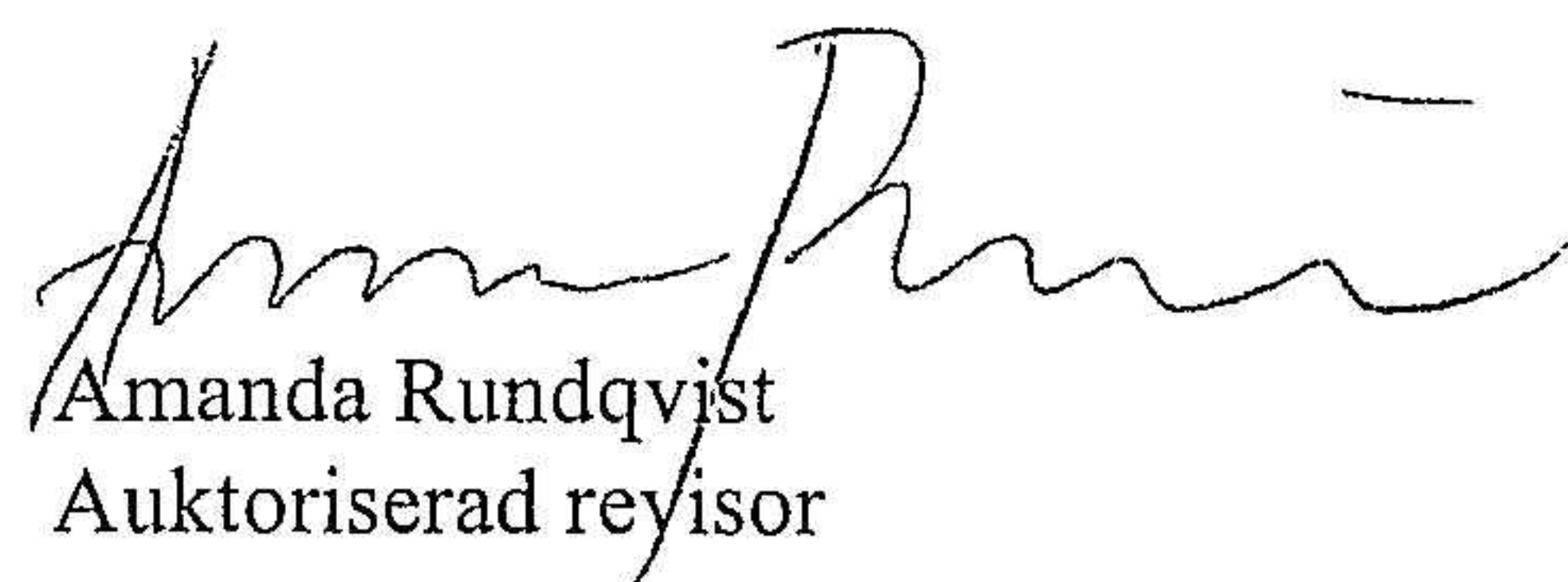


Annica Sjökvist



Anne-Lie Carlos Jeansson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats *12/3 2025*



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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kumla Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

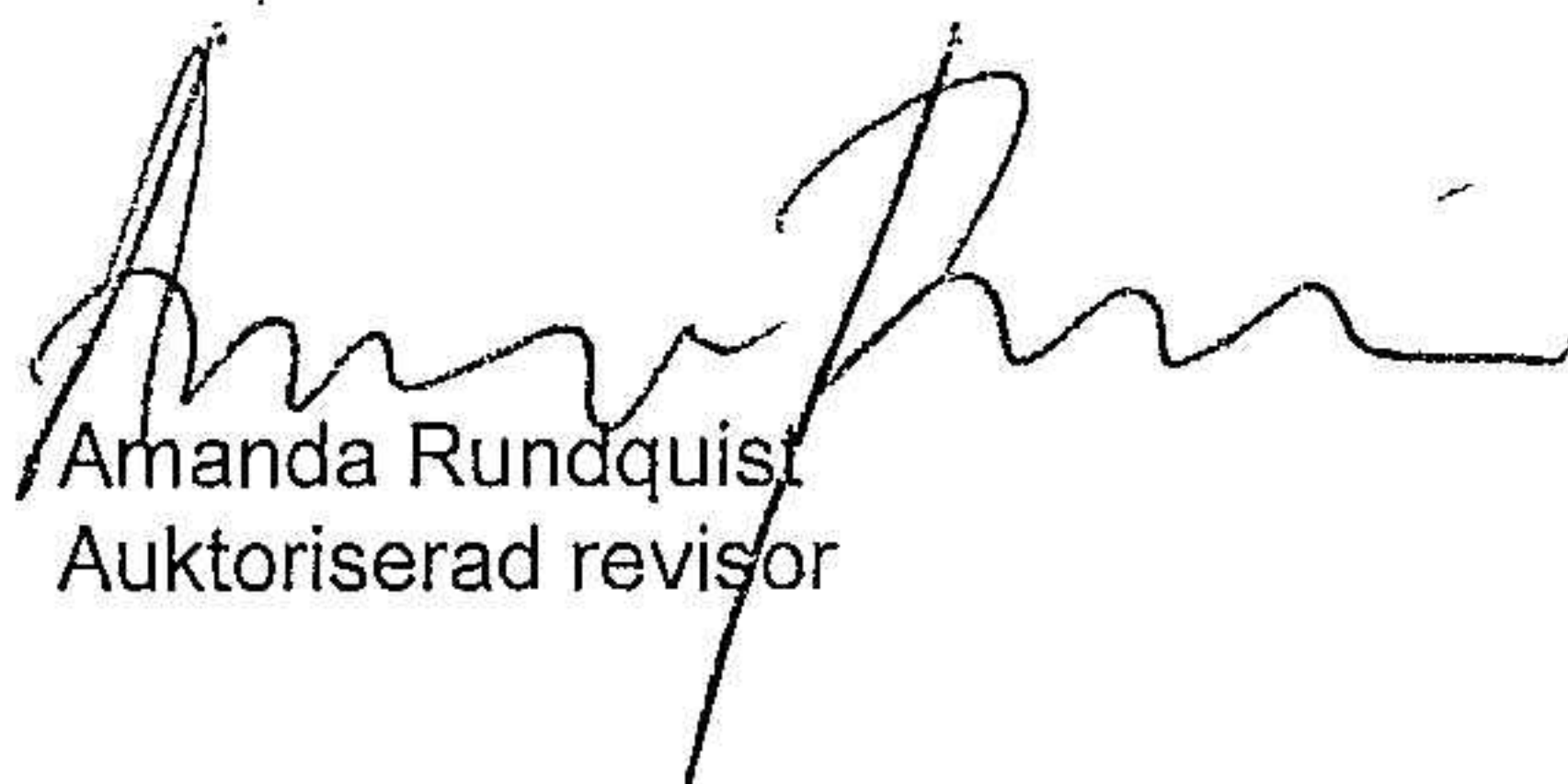
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den 12 mars 2025


Amanda Rundquist
Auktoriserad revisor