

Handläggare
Maria Björkman

Datum
2017-03-22

Kommunfullmäktige

Årsrapporter 2016 för Kalmar Kommunbolag AB och de majoritetsägda dotterbolagen

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige godkänner årsrapporter 2016 för Kalmar Kommunbolag AB och de majoritetsägda dotterbolagen.

Bakgrund

Från och med i år har den rapportering som tidigare redovisats separat och i årsredovisningens förvaltningsberättelse samlats i en årsrapport. Årsrapporten ska bland annat redovisa och bedöma hur verksamheten bedrivits och utfallit mot bakgrund av det i bolagsordningen och i kommunens ägardirektiv angivna syftet och ramarna för densamma. Styrelserna ska uttala om verksamheten under föregående kalenderår bedrivits och utvecklats dels i förhållande till det fastställa ändamålet med verksamheten, dels i förhållande till de kommunala befogenheterna som utgör ram för verksamheten. Även arbetet med mål och uppdrag ska utvärderas (utöver den rapportering som sker i Hypergene). Enligt bolagskoncernens Riktlinjer för styrning av och avkastningskrav på de majoritetsägda dotterbolagen ska avkastningskraven utvärderas och slutligen ska uppföljning och rapportering av antagen riskanalys ske.

I kommunallagen markeras kommunfullmäktiges överordnade roll i förhållande till de kommunala bolagen. Vidare innehåller lagen bestämmelser om att kommunstyrelsen ska ha uppsikt över den verksamhet som bolagen bedriver. Bolagen står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt enligt 6 kap. 1 § KL, denna uppsiktsplikt kan inte delegeras. Kommunfullmäktige har emellertid uppdragit åt Kalmar Kommunbolag AB att operativt utöva styrning och tillsyn samt uppföljning av de bolag som ingår i koncernen.

Ola Johansson
Verkställande direktör
Kalmar Kommunbolag AB



Årsrapporter 2016 för koncernen Kalmar Kommunbolag AB

Innehållsförteckning

| | |
|--------------------------------------|----|
| Koncernen Kalmar Kommunbolag AB..... | 2 |
| Kalmar Kommunbolag AB..... | 2 |
| Kalmarhem AB..... | 8 |
| KIFAB i Kalmar AB..... | 15 |
| Kalmar Vatten AB..... | 18 |
| Kalmar Hamn AB..... | 20 |
| Kalmar Öland Airport AB..... | 22 |
| Kalmar Science Park AB..... | 25 |
| Destination Kalmar AB..... | 27 |

Koncernen Kalmar Kommunbolag AB

Enligt Kalmar Kommunbolag AB:s styrmodell ska bolagens styrelser lämna en årsrapport med uppföljning av ägardirektiv, avkastningskrav, styrelsernas uttalande om verksamheten samt intern kontroll och riskhantering. Årsrapporterna baseras på bolagens egna kommentarer och uppgifter.

Kalmar Kommunbolag AB

Ägardirektiv

Kalmar Kommunbolag äger och förvaltar aktier i Kalmar kommuns hel- eller delägda bolag, utvecklar samarbetet mellan bolagen i koncernen samt samordnar övergripande koncern-gemensamma frågor. Bolaget har en löpande ägardialog med respektive dotterbolag, bereder och samordnar ärenden till Kalmar kommun.

Kalmar Kommunbolag AB har genom Riktlinjer för styrning av och avkastningskrav på de majoritetsägda dotterbolagen angett de avkastningskrav och värdeöverföringar som ska gälla för året.

Avkastningskrav

Enligt ägardirektiven ska Kalmar Kommunbolag AB årligen lämna en utdelning. Förslag till utdelning görs efter direktiv från koncernledningen och eller dotterbolagens behov av koncernbidrag. Utdelningsbara medel beräknas genom att redovisat årsresultat först ska täcka balanserad förlust. Av återstående vinstmedel och övrigt fritt eget kapital får sedan utdelning ske till aktieägarna.

Vid Kalmar Kommunbolags konstituerande styrelsemöte den 27 maj 2015 §48 beslutade styrelsen att godkänna förslag om extra utdelning till Kalmar kommun med 6 miljoner kronor 2015, 6,1 miljoner kronor 2016 och 6,2 miljoner kronor 2017 avseende Kalmar Science Parks utförda tjänster enligt bolagsordning och ägardirektiv. Vidare vid Kalmar Kommunbolags styrelsemöte den 20 december 2016 §95 beslutade styrelsen att utöver beslutade utdelnings-nivåer bedöms att bolaget kan lämna en utdelning till Kalmar kommun avseende år 2016 med 1 miljon kronor.

Styrelsens uttalande om verksamheten

Bolagets ändamål

Ändamålet med bolagets verksamhet är att med iakttagande av kommunal likställighets- och självkostnadsprincip uppnå en samordning och ett utvecklat samarbete mellan bolagen i koncernen för att uppnå en så effektiv organisation som möjligt. Vidare ska bolaget genom näringslivsprojekten främja sysselsättningen i kommunen.

Ett starkt växande Kalmar ställer krav på bolagskoncernen och moderbolaget Kalmar Kommunbolag. Med koncernens gemensamma resurser ska vi på ägarens direktiv skapa förutsättningar för att med egna resurser bidra till Kalmars utveckling.

All verksamhet som drivs i Kalmar Kommunbolag ligger i linje med ändamålet.

Kommunala principerna

Kalmar Kommunbolag behandlar alla lika, dotterbolag, kommunen och övriga intressenter utifrån givna förutsättningar och ägardirektiv. Affärsmässigheten hanterar

Kalmar Kommunbolag genom att fakturera dotterbolagen rörelsekostnaderna för bolagets verksamhet så att rörelseresultatet är +-0.

Kalmar Kommunbolag bedriver endast verksamhet genom att äga aktier i de bolag som kommunfullmäktige i Kalmar kommun beslutat.

Kalmar Kommunbolags verksamhet bedöms drivas med god ekonomisk hushållning genom att den utdelning som kommunfullmäktige beslutat om och efter revisorernas godkännande verkställts.

Strategin att genom reavinster och utdelningen från Kalmar Energi amortera och lösa delar av bolaget lån och därigenom öka soliditeten i moderbolaget har varit framgångsrik. 2016 är soliditeten i Kalmar Kommunbolag 80,2 % och för hela bolagskoncernen med starka resultat för KIFAB och Kalmarhem beräknas soliditeten öka mot föregående års 24,71%.

Bolagets verksamhet bedöms enligt kommunallagen och med nuvarande förutsättningar drivas med god ekonomisk hushållning, god avkastning och betryggande säkerhet.

Bolagets föremål

Kalmar Kommunbolag äger och förvaltar aktier i Kalmar kommuns hel- eller delägda bolag, utvecklar samarbetet mellan bolagen i koncernen samt samordnar övergripande koncern-gemensamma frågor. Bolaget har utfört de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare. Verksamheten har bedrivits åt ägaren/i ägarens ställe.

- Ny VD har rekryterats till Kalmar Vatten AB och arbetet med strategisk vattenförsörjning, med tillsättningen av en projektledare intensifierades under året med Öland som fokusområde.
- Kalmarhems VD har aviserat pensionsavgång under 2017 och i slutet av året påbörjades rekryteringsprocessen för ny VD till Kalmarhem.
- Under året har i samverkan med KIFAB en utredning genomförts och beslut fattats för en ny innebandy/idrottsarena (KIFAB Arena) i f d Bränslehusets lokaler.
- Ett omfattande utvecklingsarbete har också genomförts i samverkan med Kalmar Hamn om invallning/utfyllnad Tjärhovsbågen, muddring inre hamn och renovering och ombyggnad av Byteatern.
- Uppdraget att utreda förutsättningar för överlåtelse av byggnad och viss mark från Kalmar kommun till Kalmar Öland Airport har påbörjats.
- För möta utvecklingen inom besöksnäringen och bibehålla samt utveckla verksamheten i Destination Kalmar har Kalmar Kommunbolag genomfört en utredning i samverkan med Destination Kalmar och Kalmar kommun vilket gett resultatet att Kalmar Kommun och Kalmar Kommunbolag gemensamt bidrar till resursförstärkning i 3 år från och med 2017.
- Tillsammans med Regionförbundet och Kalmar Science Park har det under kommande 4 år skapats resurser för en kompetens inom Digitalisering med målsättningen att Kalmar med omnejd ska leda utvecklingen.
- Beskrivning av bolagskoncernens årshjul har tagits fram med syftet att utveckla och tydliggöra styrmodellen för bolagskoncernen.
- Modellen för ekonomi- och verksamhetsuppföljning har utvecklats för att bland annat styrelserna ska få tydligare informationer och säkrare prognoser.

Kalmar Kommunbolags verksamhet har bedrivits inom det föremål som anges i bolagsordningen.

Kommunala kompetensen

Kalmar Kommunbolag verkar inom det område där kommuner får vara verksamma genom att följa bolagsordningen, ägardirektiv, statsstödsregler och där vi omfattas av kommunallagen.

Intern kontroll och riskhantering

I mars 2015 tog styrelsen beslut om uppdaterad riskanalys som samlat visar bolagets största risker. Under året har en beskrivning av koncernstyrning med årshjul för koncernen tagits fram och syftet var att utveckla och tydliggöra styrmodellen i koncernen. Bland annat framgår att riskanalysen för kommande år ska beslutas samtidigt som Verksamhetsplan med budget.

Riskerna har under året följts upp i samband med tertiärrapporterna. I kategorin IT-säkerhet har fokus varit att tillsammans med kommunens IT-enhet upprätta ett avtal där vi bland annat tydliggör ansvar och tjänsternas innehåll. Parallellt med detta arbete har kommunfullmäktige beslutat att anta uppdaterad

”Organisation för IT-frågor”. Detta arbete består främst i att återinföra kommunens IT-styrgrupp, för att säkerställa grunden för en säker, modern och effektiv IT-miljö. Kommunbolagets möjligheter att teckna ett fullgott avtal med IT-enheten ersätts av den nya organisationens förslag att fortsatt arbeta med IT-frågor. I kategorin Risker i finansiell rapportering har vi under året upplevt ett behov av att tydliggöra om brister i lönesystemet.

Omvärldsrisk

Omvärldsriskerna som identifierats kvarstår, men under året har gjorda bedömningar av sannolikhet och konsekvens för en av händelserna förändrats. Den av de identifierade omvärldsriskerna som finns med i kontrollplanen är ”Utvecklingen inom energiområdet som påverkar Kalmar Energi och därmed bolagets utdelning” och för att hålla sig informerad och hantera den risken har VD löpande kontakt med bolagets VD och deltar vid Kalmargruppens möten. Kontrollmomenten är en allmän avstämning av läget och att affärsplanen gäller samt utdelningen. Behovet av uppdaterad bedömning har tydliggjorts under året då bland annat verklig utdelning avvek för andra året.

| Händelse/situation | Skada/påverkan i | Sannolikhet | Konsekvens | Risktal | Åtgärd | Ansvarig |
|--|-----------------------------|-------------|------------|---------|--|----------|
| Konjunktur lokalt, nationellt och internationellt. | Vakanser och intäkter | 2 | 2 | 4 | Erfarenhetsmässigt kompenseras bolagskoncernen vid lågkonjunktur av lägre räntenivåer. | |
| Utvecklingen inom energiområdet som påverkar Kalmar Energi och därmed KKABs utdelning. | Förändrade utdelningsnivåer | 1 | 4 | 4 | Affärsplan finns och revideras löpande. Utdelning fastställd tom 2018 | VD |
| Finansiell oro | Kapitalbindning | 1 | 3 | 3 | Påbörjat arbetet med att sprida kapitalbindningen, fortsatt analys pågår. | |
| Skatteförslag, ex slopad avdragsrätt kostnadsrätter | Kraftig resultatförsämring | 2 | 3 | 6 | Omvärlds- och branschbevakning | |

Verksamhetsrisk

Verksamhetsriskerna som identifierats kvarstår och även gjorda bedömningar av sannolikhet och konsekvens. Samtliga identifierade verksamhetsrisker finns med i kontrollplanen och det löpande arbetet med dem har fortgått under året.

För att ha kännedom om riskerna med marknadsvärdena i dotterbolagen har ägardirektiven kompletterats med att dotterbolagen ska (med god framförhållning) samråda med Kalmar Kommunbolag AB avseende skattefrågor, nedskrivningsbehov och övriga boksluts-dispositioner. Avstämning sker även i samband med tertialuppföljningarna.

Risken för att kompetensförsörjningen inte kan upprätthållas är tillfälligt minskad ägarstyrning. För att kunna upprätthålla kompetensförsörjningen krävs en god arbetsmiljö och tydlighet från ägaren. Behovet av kompetensförsörjning stäms av vid utvecklingssamtal, arbetsplatsmöten och även genom informationsöverföring.

Förtroendeskada kan leda till skadat varumärke och förtroende för de kommunala bolagen, för att hantera risken arbetar bolaget med att det finns samsyn och tydlighet mellan ägare (politiken) och tjänstemännen i Kalmar Kommunbolag AB. Kontroller sker genom återkommande dialog i ordförandegruppen, mellan politiker och politiker – tjänstemän.

| Händelse/situation anges med utgångspunkt från risk- kategorierna (omvärld, verksamhet, legala, kredit, IT, finansiella och finansiell rapportering) | Skada/påverkan i | Sannol ikhet (1-4) + färg | Konse kvens (1-4) + färg | Risktal S x K (1-16) + färg | Åtgärd Om risktalet är större eller lika med 9 eller om konsekvensen är lika med 4 ska åtgärd alltid fyllas i | Ansvarig för att åtgärden genom- förs |
|--|---|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--|---|
| Marknadsvärden i dotterbolagen. | Nedskrivning av aktier i dotterbolagen. | 2 | 4 | 8 | Kompletterat ägardirek-tiven, information till styrelse om konsekvenserna. | Ekonomi -chef |
| Kompetensförsörjning. | Tillfälligt minskad ägarstyrning. | 1 | 4 | 4 | God arbetsmiljö, tydlighet från ägaren. | VD |
| Förtroendskada. | Varumärke och förtroende för de kommunala bolagen. | 1 | 4 | 4 | Samsyn och tydlighet mellan ägare (politiken) och tjänstemännen i KKAB. | VD / styrelse |

Legala risker

De legala riskerna som identifierats kvarstår och även gjorda bedömningar av sannolikhet och konsekvens. Den av de identifierade legala riskerna som finns med i kontrollplanen är skatter och avgifter och som vid misskötsel kan leda till en oren revisionsberättelse. För att ha kontroll på riskerna med skatter och avgifter delges styrelsen varje tertial utdrag från skattekontot.

| Händelse/situation anges med utgångspunkt från risk- kategorierna (omvärld, verksamhet, legala, kredit, IT, finansiella och finansiell rapportering) | Skada/påverkan i | Sannol ikhet (1-4) + färg | Konse kvens (1-4) + färg | Risktal S x K (1-16) + färg | Åtgärd Om risktalet är större eller lika med 9 eller om konsekvensen är lika med 4 ska åtgärd alltid fyllas i | Ansvarig för att åtgärden genom- förs |
|--|--|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--|---|
| Efterlevnad av uppgjorda avtal - KKAB och dotterbolagen. | Förtroende och ekonomiska konsekvenser. | 1 | 2 | 2 | Rätt kompetens, extern och intern, löpande second opinion. | |
| Skatter och avgifter. | Oren revisionsberättelse | 1 | 4 | 4 | Löpande information om hantering av skattekontot. | Ekonomi -chef |
| Betalar vi leverantörerna enligt betalningsvillkor. | Dröjsmålsränta | 1 | 2 | 2 | Metod för att säkerställa detta är bra administrativa rutiner. | |

Kreditrisk

Kreditriskerna som identifierats kvarstår och även gjorda bedömningar av sannolikhet och konsekvens och ingen av de identifierade riskerna finns med i antagen kontrollplan.

| Händelse/situation anges med utgångspunkt från risk- kategorierna (omvärld, verksamhet, legala, kredit, IT, finansiella och finansiell rapportering) | Skada/påverkan i | Sannol ikhet (1-4) + färg | Konse kvens (1-4) + färg | Risktal S x K (1-16) + färg | Åtgärd Om risktalet är större eller lika med 9 eller om konsekvensen är lika med 4 ska åtgärd alltid fyllas i | Ansvarig för att åtgärden genom- förs |
|--|-------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--|---|
| Affärer med leverantörer som inte uppfyller sina åtaganden. | Anseende och förtroende | 2 | 3 | 6 | Metod för att ha koll på att de sköter skatter och avgifter, skulder hos Kronofogden, F- skatt m.m kommer hanteras via företaget Inyett. | |
| Dotterbolagens likviditet och kassaflöden. | Saknar likvida medel | 1 | 2 | 2 | Säkras genom tillgång på koncernvalutakontot. | |

IT-risk

IT-riskerna som identifierats kvarstår och även gjorda bedömningar av sannolikhet och konsekvens. Samtliga identifierade IT-risker finns med i kontrollplanen och arbetet med dem har fortgått under året.

Fokus med risken att samtliga administrativa system och hårdvara hanteras av kommunens IT-enhet har varit att tillsammans med dem upprätta ett avtal där vi bland annat tydliggör ansvar och tjänsternas innehåll. Parallellt med detta arbete har kommunfullmäktige beslutat att anta uppdaterad "Organisation för IT-frågor". Detta arbete består främst i att återinföra kommunens IT-styrgrupp, för att säkerställa grunden för en säker, modern och effektiv IT-miljö. Kommunbolagets möjligheter att teckna ett fullgott avtal med IT-enheten ersätts av den nya organisationens förslag att fortsatt arbeta med IT-frågor.

Risken för oegentligheter innebär att någon skulle kunna låna en id och därigenom signera fakturor i någon annans namn är begränsad i och med funktionen single sign on. Detta är under förutsättning att man alltid låser sin dator när man inte är på plats. För att ha hantera risken med att datorn inte är låst påminner vi varandra om betydelsen samt att datorn automatiskt läses efter 20 minuters inaktivitet. För att förbättra säkerheten ytterligare kan ett alternativ vara att införa "siths kort".

| Händelse/situation anges med utgångspunkt från risk- kategorierna (omvärld, verksamhet, legala, kredit, IT, finansiella och finansiell rapportering) | Skada/påverkan i | Sannol ikhet (1-4) + färg | Konse kvens (1-4) + färg | Risktal S x K (1-16) + färg | Åtgärd Om risktalet är större eller lika med 9 eller om konsekvensen är lika med 4 ska åtgärd alltid fyllas i | Ansvarig för att åtgärden genom- förs |
|--|---|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--|---|
| Samtliga administrativa system och hårdvara genom kommunens IT-enhet. | Avbrott i tjänsterna innebär att vi inte kan utföra vårt uppdrag. | 2 | 4 | 8 | Ansaret och vad tjänsterna innehåller behöver dokumenteras och tydliggöras. | VD / Ekonomi -chef |
| "Låna" någons id och därigenom signera fakturor i någon annans namn. | Risk för oegentligheter. | 1 | 4 | 4 | Påminna varandra om hur viktigt det är att alltid låsa sin dator när man inte är på plats. | Ekonomi -chef |

Finansiella risker

De finansiella riskerna som identifierats kvarstår och även gjorda bedömningar av sannolikhet och konsekvens. De av de identifierade finansiella riskerna som finns med i kontrollplanen är "Brist på likviditet och kassaflöde" och "Bristande finansiering".

Likviditet och kassaflöde tryggas genom kommunens avtal med Nordea och därigenom hanteras risken med att få problem att utföra betalningar. För att ha beredskap om behov av likvida medel upprättas en likviditetsbudget samt uppföljning av likvida medel varje tertial, detta är en del i finansrapporten som delges styrelsen.

Riskerna med "Bristande finansiering" och att inte kunna nyupplåna eller refinansiera bolaget hanteras genom att följa beslutad finanspolicy (eller beslut i styrelsen att avvika). Styrelsen delges en finansrapport med avstämning mot finanspolicy varje tertial.

| Händelse/situation anges med utgångspunkt från risk- kategorierna (omvärld, verksamhet, legala, kredit, IT, finansiella och finansiell rapportering) | Skada/påverkan i | Sannol ikhet (1-4) + färg | Konse kvens (1-4) + färg | Risktal S x K (1-16) + färg | Åtgärd Om risktalet är större eller lika med 9 eller om konsekvensen är lika med 4 ska åtgärd alltid fyllas i | Ansvarig för att åtgärden genom- förs |
|--|---|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--|---|
| Samtliga administrativa system och hårdvara genom kommunens IT-enhet. | Avbrott i tjänsterna innebär att vi inte kan utföra vårt uppdrag. | 2 | 4 | 8 | Ansaret och vad tjänsterna innehåller behöver dokumenteras och tydliggöras. | VD / Ekonomi -chef |
| "Låna" någons id och därigenom signera fakturor i någon annans namn. | Risk för oegentligheter. | 1 | 4 | 4 | Påminna varandra om hur viktigt det är att alltid låsa sin dator när man inte är på plats. | Ekonomi -chef |

Risker i finansiell rapportering

Risker i finansiell rapportering som identifierats har under årets förändrats och även gjorda bedömningar av sannolikhet och konsekvens. Den identifierade riskerna om de för decentraliserade behörighetsnivåerna i våra administrativa system avseende ekonomi finns inte längre. I samband med en versionsuppgradering vid årsskiftet 2015-2016 gjordes nödvändiga förändringar och identifierade risker eliminerades. Däremot har bedömningen av sannolikhet för bristande kompetens och felaktigheter i lönesystemet höjts och risken finns från och med 2017 med i kontrollplanen.

| Händelse/situation anges med utgångspunkt från risk- kategorierna (omvärld, verksamhet, legala, kredit, IT, finansiella och finansiell rapportering) | Skada/påverkan i | Sannol ikhet (1-4) + färg | Konse kvens (1-4) + färg | Risktal S x K (1-16) + färg | Åtgärd Om risktalet är större eller lika med 9 eller om konsekvensen är lika med 4 ska åtgärd alltid fyllas i | Ansvarig för att åtgärden genom- förs |
|--|---|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--|---|
| Bristande följsamhet mot gällande redovisnings-principer. | Bristande/Felaktig rapportering | 2 | 3 | 6 | Löpande granskning av externa revisorer. Löpande uppdatering av ekonomihandboken. | |
| Felaktigheter i ekonomi-systemet Visma Public Affärslösningar | Bristande/Felaktig rapportering | 2 | 3 | 6 | Säkerställa överensstämmelse mellan regelverk och ekonomisystemet Visma Public Affärslösningar. | |
| Behörighetsnivåerna i våra administrativa system avseende ekonomi är för decentraliserade. | På grund av bristande kompetens uppkommer felaktigheter i inställningarna. | 3 | 4 | 12 | Systemförvaltarskapet ses över i samband med ny upphandling av centralt ekonomisystem. | Ekonomi -chef |
| Felaktiga löner, tjänsten tillhandahålls av kommunen | Bristande/felaktig rapportering | 2 | 3 | 6 | Arbete att upprätta en risk-analys pågår på lönekontoret. | |

Kalmarhem AB

Ägardirektiv

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens likställighetsprincip främja bostadsförsörjningen i Kalmar kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflytande och inflytande i bolaget.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bolaget ska erbjuda människor som bor i eller vill flytta till Kalmar "den goda bostaden". Med den "goda bostaden" avses att ge människor, oavsett inkomst, bostadsort och social situation, likvärdiga möjligheter att leva i goda bostäder i bra miljöer och till rimliga kostnader. Bolaget ska garantera hyresrätten och utifrån bruksvärdesprincipen främja en hyressättning med stabila och rimliga hyror i olika stads- och kommundelar.

Bolaget ska aktivt arbeta för att med sin del av hyresrätter i Kalmar kommun minska bostadssegregationen, hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Bolaget har ett speciellt ansvar för att ordna bostäder till studerande, liksom andra grupper med särskilda behov som t.ex. äldre och personer med funktionsnedsättningar. Det är också viktigt att bolaget fortsätter arbetet med att på olika sätt utveckla och stärka inflytandet för de boende. Bolaget ska vara den centrala aktören i kommunens bostadspolitik och utveckling.

Uppföljning av ägardirektiv

Kalmarhem erbjuder människor som bor i eller vill flytta till Kalmar "den goda bostaden". Genom ett varierat utbud, väl underhållna fastigheter och genom nyproduktion tillgodoser bolaget människors olika behov. Underhåll och renoveringar som har utförts under året ger våra kunder en god standard och väl underhållna fastigheter som uppfyller dagens krav.

För att tillgodose grupper med särskilda behov, t.ex. äldre och funktionshindrade, och för att minska bostadssegregationen arbetar Kalmarhem aktivt med socialförvaltning, omsorgsförvaltning och invandrarservice i Kalmar kommun.

Kalmarhem levererar en bostadsgaranti för Linnéuniversitetets studenter i Kalmar. Det innebär att studenter garanteras bostad inom två månader från att de har antagits vid universitetet. Garantin administreras genom en bostadsportal på bolagets webbsida. Bostadsgarantin har uppfyllts under 2016.

"Hem till dig" är vår devis och det innebär mycket mer än att hyra ut en bostad. Våra kunders synpunkter och åsikter är mycket viktiga för oss och utveckling av vårt boinflytande pågår.

Kalmarhem arbetar för ett hållbart boende. Med hållbart boende menar vi social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Det är grunden för all vår verksamhet inom planering, byggande och förvaltning. Under 2016 har Kalmarhem fortsatt utvecklingen av fastighetsbeståndet för att erbjuda boende i Kalmar förutsättningar att leva i nya bostäder med god standard till rimliga kostnader, i en stimulerande och trygg miljö. Detta samtidigt som Kalmarhem ska göra så liten belastning på miljön som möjligt.

Kalmarhem ska främja bostadsförsörjningen i kommunen och har i uppdrag från Kalmar kommun att bygga 75 nya lägenheter varje år. Kalmarhem har under 2016 tillfört 35 nya bostäder genom ny- och ombyggnation. Totalt har Kalmarhem haft två områden med nybyggnation under 2016 med totalt 117 lägenheter. Det ena området, kvarteret Vallmon, har bebyggts med 31 studentlägenheter som stod klart för inflyttning höstterminen 2016. Det andra, kvarteret Konvaljen med 86 lägenheter, beräknas stå klart för inflyttning till sommaren 2017. Ombyggnation har skett av en lokal i kv Fältet till 4 lägenheter.

Arbetet för bättre planberedskap för nyproduktion, har resulterat i flera pågående detaljplaner. Detaljplanen för kv "Spiggen" har beslutats av kommunfullmäktige i december 2016, men tyvärr har den överklagats. Detaljplanen för kv "Stadsträdgården" beslutas troligtvis av kommunfullmäktige i mars 2017. Start av byggnation av "Stadsträdgården" och "Skärgårdsstaden" planeras att ske under 2017.

Avkastningskrav

Bolaget ska ge 4 % i en avkastning på det totala kapitalet och soliditeten ska uppgå till 25 %.

Värdeöverföringen till ägaren är begränsad enligt lagstiftning till den genomsnittliga statslåneräntan under föregående år med ett tillägg av en procentenhet beräknat på det kapital som ägaren skjutit till i bolaget. Dock högst hälften av bolagets resultat under föregående år. Denna regel är dock kompletterad med en möjlighet att föra över hälften av vinsten vid en fastighets avyttring till ägaren. Dock bara från en vinst under föregående år.

Utfallet för avkastning på totalt kapital för 2016 är 4,0 %. Soliditeten uppgår till 26,1%.

Styrelsens uttalande om verksamheten

Bolagets ändamål

Ändamålet med bolagets verksamhet är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Bolaget ska erbjuda människor som bor i eller vill flytta till Kalmar ”den goda bostaden”. Med den goda bostaden avses att ge människor, oavsett inkomst, bostadsort och social situation, likvärdiga möjligheter att leva i goda bostäder i bra miljöer och till rimliga kostnader. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Kalmarhem garanterar bostad till studenter som flyttar till Kalmar för att studera på Linneuniversitetet. Garantin uppfylldes under 2016. Kalmarhem hjälper också arbetsgivare som vill anställa en person från en kommun utanför Kalmar genom att erbjuda bostad via arbetsgivarbonus.

Kalmarhem samarbetar nära med socialförvaltningen, omsorgsförvaltningen och invandrarservice för att ge grupper med särskilda behov möjlighet till en bostad i enlighet med ägardirektiv.

Kalmarhem har under 2016 tillfört 35 nya bostäder genom ny- och ombyggnation. Totalt har Kalmarhem haft två områden med nybyggnation under 2016 med totalt 117 lägenheter. Det ena området, kvarteret Vallmon, har bebyggts med 31 studentlägenheter som stod klart för inflyttning höstterminen 2016. Det andra, kvarteret Konvaljen med 86 lägenheter, beräknas stå klart för inflyttning till sommaren 2017. Ombyggnation har skett av en lokal i kv Fältet till 4 lägenheter.

De befintliga fastigheterna har fortlöpande underhållits för att säkerställa att Kalmarhems bostäder håller den kvalitet som krävs för att vara ”den goda bostaden”. 139 stycken större underhållsåtgärder har genomförts t.ex. renovering av solfångaranläggning i kv Inspektoren, ett flertal tvättstugerenoveringar med fokus på energisparåtgärder, samt ett stort antal mindre åtgärder inne i enskilda lägenheter som ommålning, byte av golv eller nya köksluckor. För varje år har Kalmarhem ökat det belopp som läggs på underhållsåtgärder. En bra miljö innebär också en trygg miljö. 2015 upphandlades nya säkerhetsdörrar till ca 1 000 lägenheter. Installationen av dessa har pågått under 2015- 2016 och kommer delvis att pågå under 2017.

Hysesförhandlingen under hösten 2015 resulterade i en tvåårsuppgörelse med en hyresökning på 0,5 % per år för 2016 och 2017. Under de senaste åren har hyresökningen för Kalmarhems kunder varit lägre än rikssnitt.

All verksamhet som bedrivs i Kalmarhem ligger i linje med ändamålet.

De kommunala principerna

Kalmarhems uthyrning är transparent och ger alla människor samma möjlighet att söka en lägenhet.

Kalmarhem bedriver sin verksamhet enligt affärsmässiga principer och med syfte att främja bostadsförsörjningen i Kalmar kommun.

Bolagets verksamhet bedöms bedrivas med god ekonomisk hushållning, god avkastning och betryggande säkerhet.

Bolagets föremål

Bolaget ska bygga, äga, överlåta, förvalta bostäder och andra lokaler i Kalmar kommun, liksom annan därmed förenlig verksamhet. Kalmarhems verksamhet bedrivs inom det föremål som anges i bolagsordningen.

Den kommunala kompetensen

Kalmarhem verkar inom det område där kommuner får vara verksamma genom att följa bolagsordningen, ägardirektiv, statsstödsregler och där vi omfattas av kommunallagen.

Mål och uppdrag

I Kalmar kommuns ”Verksamhetsplan med budget 2016 och ekonomisk planering för 2017-2018” fastslog Kalmar kommunfullmäktige mål utifrån prioriterade områden; Ett grönare Kalmar, Ordning och reda i ekonomin, Ett växande attraktivt Kalmar, Hög kvalitet i välfärden samt Verksamhet och medarbetare.

För Kalmarhem har dessa fokusområden för perioden 2014- 2018 delats in i följande övergripande mål: Belåningsgrad, Avkastningskrav, Nyproduktion, Kundbemötande, Hyressättning, Underhållsnivå, Energiförbrukning och Interna processer.

Kalmarhems belåningsgrad på fastigheterna uppgår till 70 % och målet 2016 är mindre än eller lika med 75 %.

Utfallet för avkastning på totalt kapital uppgår till 4,0 % och målet för 2016 är 4 %.

Målen med nyproduktion är att under perioden producera i snitt 75 attraktiva hyresrätter och att ha minst 2 detaljplaner aktiva. Det övergripande målet är 375 lägenheter under 2014- 2018. Prognosen är att Kalmarhem kommer att klara målet till och med 2018.

Kalmarhem har under 2016 tillfört 31 nya bostäder genom nybyggnation samt 4 lägenheter genom ombyggnation. Totalt har Kalmarhem haft två områden med nybyggnation under 2016 med totalt 117 lägenheter. Det ena området, kvarteret Vallmon, har bebyggts med 31 studentlägenheter som stod klart för inflyttning höstterminen 2016. Det andra, kvarteret Konvaljen med 86 lägenheter, beräknas stå klart för inflyttning till sommaren 2017.

Kundbemötande med mål att uppnå fastställda åtgärdstider vid felanmälan från kunder och svarstider i telefon har inte riktigt uppnåtts. Uppmätt andel åtgärder inom utlovad tid är 93 %, målet är 95 % för 2016. Svarsgraden för telefonsamtal till växeln är för 2016 uppmätt till 88 %, målet är 95 %. Utfallen för 2016 är en förbättring mot 2015 års utfall.

Målet med hyressättning och hyresnivå följs upp genom att uthyrningsgraden ska vara 99 % och omflyttningsgraden max 21 % för bostäder respektive max 70 % för studenter. Under 2016 uppgår uthyrningsgraden till 99 % och uppfyller målet. Omflyttningen är 16 % för bostäder respektive 85 % för studentbostäder.

För perioden 2014- 2018 är målet att nå en underhållsnivå på 150 kr/kvm i snitt över tiden plus 1 % ekologiskt hållbara åtgärder per år. För 2016 uppgår kostnaderna för underhåll till 218 kr/kvm.

Energiförbrukningen ska sänkas med 20 % över perioden 2008- 2016 i enlighet med Skåneinitiativet, med basår 2007, normalårs korrigerat med energiindex, från 158 kWh/kvm. Målet har under 2016 uppnåtts.

Interna processer för att förbättra och optimera Kalmarhems verksamhet mäts genom arbetseffektiviteten med måttet av summan kostnader för drifts-, centraladministration-, exklusive underhålls-, fastighetsskatt och taxebundna kostnader ska vara under SABO-genomsnittet.

Arbets effektiviteten för 2016 är 209 kr/kvm. SABO-statistik för 2016 har ännu inte kommit från SABO. Då SABO-snittet för 2015 var 297 kr/kvm, kan en rimlig bedömning göras att målet bör nås för 2016.

Intern kontroll och riskhantering

Omvärldsrisk

| Nr | Händelse/situation (anges med utgångspunkt från risk- kategorierna (omvärld, verksamhet, legala, kredit, IT, finansiella och finansiell rapportering)) | Skada/påverkan i | Sannolikhets (1-4) + färg | Konsekvens (1-4) + färg | Risken S x K (1-16) + färg | Åtgärd Om risken är större eller lika med 9 eller om konsekvensen är lika med 4 ska åtgärd alltid fyllas i | Ansvarig för att åtgärden genomförs |
|----|--|--|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--|--|
| 1 | Omvärldsrisk | | | | | | |
| 1 | För få leverantörer inom vissa områden | Höga priser, risk för dålig kvalitet, otillräckliga resurser | 3 | 3 | 9 | Attraktiv beställare, nära kontakt, handla upp i mindre delar, handla SABO-hus. | BC/FC |
| 1 | Marknaden förändras t.ex. via urbaniseringen, lågkonjunktur | Vakanser, missnöjda kunder, sämre hyresutveckling | 2 | 2 | 4 | Aktiv del i attraktiva Kalmar, god standard på lgh, löpande underhåll lgh, nära kundarbete. | VD |

Risk: För få leverantörer inom vissa områden

Risken kan delas in i en upphandlingsrisk samt en utföranderisk.

Utfall 2016: Upphandlingen av Skärgårdsstaden avbröts under 2016 med anledning av få inkomna anbud med ett för högt pris. När det gäller utföranderisken är det önskvärt att Kalmarhem upptäcker kvalitetsbrister i ett tidigt skede. Under 2016 uppdagades ett antal kvalitetsbrister i fastigheter som föranleder vidare utredningar.

Vidtagna åtgärder:

- Utnyttjat upphandlingshjälp från våra intresseorganisationer som SABO, HBV och deras ramavtal.
- Delat upp entreprenaderna i mindre delar för att få fler mindre byggbolag/skötselbolag att delta i upphandlingar.
- Skapat förenklade och attraktiva anbudsunderlag.
- Förbättrat uppföljningarna på besiktningar samt under hela byggprocessen.

Förslag på förbättringar framåt:

- Använda system/checklistor med inbyggda funktioner gällande lagar och regler, detta för att upptäcka fel under projektprocessen.
- Förbättra leveransbesiktningar och uppföljningar på utförda underhållsarbeten.
- Utredda om vi ska börja arbeta i projektplaneringsverktyg.
- Certifiera egen personal att bli KA (kontrollansvarig).

Risk: Marknaden förändras t.ex. via urbanisering, lågkonjunktur

Utfall 2016: Efterfrågan på bostäder har fortsatt att öka under 2016.

Verksamhetsrisk

| Händelse/situation anges med utgångspunkt från risk- kategorierna (omvärld, verksamhet, legala, kredit, IT, finansiella och finansiell rapportering) | Skada/påverkan i | Sannolikhets (1-4) + färg | Konsekvens (1-4) + färg | Risktal S x K (1-16) + färg | Åtgärd Om risktalet är större eller lika med 9 eller om konsekvensen är lika med 4 ska åtgärd alltid fyllas i | Ansvarig för att åtgärden genom- förs |
|--|---|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|---|---|
| Verksamhetsrisk | | | | | | |
| Att inte lyckas tillskapa nya attraktiva lägenheter (lgh) | Inte nå ägarens mål på 75 tillkommande lgh/år | 4 | 3 | 12 | Att ha minst 1 000 lgh i idéstadiet, aktivt detaljplanarbete, attraktiv beställare vid upphandling. | BC |
| Svårt att hyra ut nyproducerade hyresrätter | Vakanser, hyresförlust | 2 | 2 | 4 | Bygga i attraktiva lägen, marknadsföring av projekt, prisnivå som möjliggör rimliga hyror. | BC/MC |
| Hög andel kategoriboende/lokaler | Risk för vakanser, högt slitage & stort underhållsbehov, risk för förändrad verksamhet och ändrade krav/behov | 3 | 3 | 9 | Nära samarbete och avtal med LNU/oms-/soc.förvaltning och invandraservice, aktiv/professionell fastighetsförvaltning. | MC/FC |
| För låg avkastning, värdeminskning på fastighet | För dålig ekonomi för att klara verksamhetens mål och uppdrag, nedskrivning av fastighetsvärden | 2 | 3 | 6 | Ekonomisk kontroll och uppföljning UH och drift löpande. | RA/FC/VD |
| Stor oförutsedd händelse i fastighet t.ex. brand | Personskador, kostsamt, fastighet obrukbar och påverkan på Kalmarhemms anseende | 2 | 3 | 6 | Förebyggande arbete genom, rondering, brandskydd, tillsyn, skötsel av fastigheter och nödlägesberedskap. | FC/MC |
| Politiska ägare | Beslut och mål som påverkar Kalmarhem AB väsentligt eller är svåra att nå | 2 | 2 | 4 | Nära samarbete med styrelsen och ägaren. Fortlöpande måldiskussioner. | VD |
| Kompetensförsörjning | Problem att sköta verksamheten och att klara uppdraget, risk för fel, felaktiga beslut | 2 | 3 | 6 | Viktigt att få rätt kompetens, vara en attraktiv arbetsgivare vid rekrytering, arbeta med personalutveckling, bra rutiner och kontroller i arbetet. | PA |

Risk: Att inte lyckas tillskapa nya attraktiva lägenheter

Utfall 2016: Målet för 2016 att producera 75 lägenheter kommer inte att nås. Däremot är prognosen att målet med 375 lägenheter mellan åren 2014- 2018 kommer att uppnås.

Vidtagna åtgärder:

- Att ha minst 1 000 lägenheter i idéstadiet.
- Aktivt detaljplanarbete.
- Ser kontinuerligt över möjligheter till förtätningar i det egna beståndet.
- Nyrekrytering av byggprojektledare pågår.
- Fortsätta vårt nära samarbete med våra intresseorganisationer SABO, HBV med fler för att säkra leveranser till konkurrenskraftiga priser.

Förslag på förbättringar framåt:

- Att skapa ett mer långsiktigt samarbete med Samhällsbyggnadskontoret för att möjliggöra flexibla detaljplaner.
- Ta fram strategi för möjligheter att förvärva exploaterbar mark av privata aktörer.
- Utreda möjligheten att upphandla entreprenörer i strategisk partnering.

Risk: Hög andel kategoriboende/lokaler

Utfall 2016:

- Färre studenter under 2016 har medfört mer vakanser av studentlägenheter.
- Uthyrningen av lägenheter till LNU sommaruniversitet fungerade väl, vilket innebar att vi hyrde ut 98 lägenheter under fem sommarveckor.
- Under 2016 har det blivit tydligare att studenter ställer högre krav på sitt boende främst avseende egna kök och badrum.
- Ökad efterfrågan på bostäder via den bostadssociala gruppen.

Vidtagna åtgärder:

- Nära samarbete med omsorgs- och socialförvaltningen, invandrarservice och LNU.
- Vid nyproduktion erbjudit möjlighet till kategoriboende.
- Utredning pågår hur befintliga studentbostäder kan utvecklas för att möta de ökade standardkraven på studentboende.

Förslag på förbättringar framåt:

- Genomgång av befintliga och nya avtal för att säkerställa en långsiktig affärsmässighet.
- Nyproducera studentlägenheter för att inte behöva använda vanliga lägenheter som tillfälliga studentlägenheter.
- Genom ombyggnation möta studenternas ökade krav på standard och samtidigt se över behovet av studentlägenheter i framtiden.

Svårt att hyra ut nyproducerade lägenheter, Utfall 2016: Mycket stor efterfrågan vid uthyrningen av Vallmon och Kajalen. Vi marknadsför nya fastigheter mycket tidigt i processen, alla projekt har en tydlig affärsidé. Vi ser även över möjlighet att få en rimlig hyresnivå genom t.ex. statliga investeringsbidrag.

För låg ankastning med värdeminskning för fastigheter: Utfall 2016: Marknaden har förbättrats under 2016, avkastningskraven har inom vissa områden sänkts.

Stor oförutsedd händelse: Utfall 2016: Byte av brandvarnare i alla lägenheter för att förebygga brand, genomfört förebyggande ronderingar. God skötsel av fastigheterna.

Kompetensförsörjning: Utfall 2016: Vi gör kontinuerligt en analys av kompetensbehov i hela organisationen och ser över behoven vid varje rekrytering.

Politiska ägare: Utfall 2016: Nära och gott samarbete med styrelsen och ägaren har gett en samstämmighet om Kalmarhems uppdrag och mål.

Legala risker

| Händelse/situation anges med utgångspunkt från risk-kategorierna (omvärld, verksamhet, legala, kredit, IT, finansiella och finansiell rapportering) | Skada/påverkan i | Sannolikhet (1-4) + färg | Konsekvens (1-4) + färg | Risktal S x K (1-16) + färg | Åtgärd Om risket är större eller lika med 9 eller om konsekvensen är lika med 4 ska åtgärd alltid fyllas i | Ansvarig för att åtgärden genomförs |
|---|---|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|--|-------------------------------------|
| Legala risker | | | | | | |
| Fastighetsägaransvaret ökar | Ökande krav i det befintliga beståndet som kräver omfattande åtgärder | 2 | 3 | 6 | Lageföreläggning. Medverkan i organisationer som SABO. Rutiner för rondering/besiktning. | FC/VD/MC |

Fastighetsägaransvaret ökar:

Utfall 2016: Vi arbetar aktivt för att ta till oss och följa lagförändringar och nya regelverk som kommer. Under året har vi förbättrat vårt arbetssätt med löpande ronderingar.

Kreditrisk

| Händelse/situation anges med utgångspunkt från risk-kategorierna (omvärld, verksamhet, legala, kredit, IT, finansiella och finansiell rapportering) | Skada/påverkan i | Sannolikhet (1-4) + färg | Konsekvens (1-4) + färg | Risktal S x K (1-16) + färg | Åtgärd Om risket är större eller lika med 9 eller om konsekvensen är lika med 4 ska åtgärd alltid fyllas i | Ansvarig för att åtgärden genomförs |
|---|--|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|--|-------------------------------------|
| Kreditrisk | | | | | | |
| Upphandlade leverantörer vid större projekt hamnar i konkurs/obestånd. | Risk för förseningar och fördymningar. Eventuellt behov av ny upphandling. | 1 | 2 | 2 | Begära relevanta garantier beroende på projektets storlek. Göra kreditupplysningar i anbudsskede. | BC |

Upphandlade leverantörer vid större projekt hamnar i konkurs/ obestånd
 Utfall 2016: Inga väsentliga händelser.

| Händelse/situation anges med utgångspunkt från risk-kategorierna (omvärld, verksamhet, legala, kredit, IT, finansiella och finansiell rapportering) | Skada/påverkan i | Sannolikheter (1-4) + färg | Konsekvens (1-4) + färg | Risktal S x K (1-16) + färg | Åtgärd Om risktalet är större eller lika med 9 eller om konsekvensen är lika med 4 ska åtgärd alltid fyllas i | Ansvarig för att åtgärden genomförs |
|---|---|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|---|-------------------------------------|
| IT- risk | | | | | | |
| Affärssystem, verksamheten beroende av en leverantör | Avbrott i tjänsterna innebär risk för allvariga fel och att vi inte kan utföra vårt uppdrag, t.ex. hyresavisering | 2 | 3 | 6 | Hög intern kompetens, ställa tydliga krav på leverantören. | VD/VU |
| Samtliga administrativa system och hårdvara driftas genom kommunens IT-enhet | Avbrott i tjänsterna innebär att vi inte kan utföra vårt uppdrag | 2 | 3 | 6 | Ansvar och vad tjänsterna innehåller behöver dokumenteras och tydliggöras i ett avtal. | VD |

Affärssystem och samtliga adm. system driftas av kommunens IT-enhet

Utfall 2016: Vi har tillsammans med Kalmar kommunbolag haft en dialog med kommunens IT-enhet för att få fram ett IT- avtal med kommunen.

Finansiella risker

| Händelse/situation anges med utgångspunkt från risk-kategorierna (omvärld, verksamhet, legala, kredit, IT, finansiella och finansiell rapportering) | Skada/påverkan i | Sannolikheter (1-4) + färg | Konsekvens (1-4) + färg | Risktal S x K (1-16) + färg | Åtgärd Om risktalet är större eller lika med 9 eller om konsekvensen är lika med 4 ska åtgärd alltid fyllas i | Ansvarig för att åtgärden genomförs |
|---|---|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|--|-------------------------------------|
| Finansiella risker | | | | | | |
| Kapitalanskaffning | Svårighet att låna, ej kreditvärdiga, kommunens gräns överskrids varmed vi ej erhåller tillräcklig borgensram | 1 | 3 | 3 | Stabil ekonomi med betryggande soliditet & god lönsamhet. Löpande likviditetsbehovsanalys och god framförhållning vid utökad borgensbehov. | VD/RA |

Kapitalanskaffning

Utfall 2016: Under 2016 har det varit en god marginal till borgensramen. Nyupplåning har ej skett i den takt som planerats med anledning lägre investeringsnivå än budgeterat. Resultatnivån för 2016 har medfört att nyckeltalet för belåningsgraden är på samma nivå som för 2015, men för att behålla belåningsgraden i framtiden men hög nyproduktion, behöver resultatnivån förbättras kommande år.

Risker i finansiell rapportering

| Händelse/situation anges med utgångspunkt från risk-kategorierna (omvärld, verksamhet, legala, kredit, IT, finansiella och finansiell rapportering) | Skada/påverkan i | Sannolikheter (1-4) + färg | Konsekvens (1-4) + färg | Risktal S x K (1-16) + färg | Åtgärd Om risktalet är större eller lika med 9 eller om konsekvensen är lika med 4 ska åtgärd alltid fyllas i | Ansvarig för att åtgärden genomförs |
|---|--|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|---|-------------------------------------|
| Risker i finansiell rapportering | | | | | | |
| Felaktig redovisning | Fattar fel beslut på felaktigt underlag, betalar fakturor som inte är våra | 2 | 2 | 4 | Internkontroll, uppföljning och analys av redovisning, ekonomisk kontroll, dualitet vid fakturor och utbetalningar. | RA |

Felaktig redovisning:

Utfall 2016: Inga väsentliga fel har identifierats under 2016.

KIFAB i Kalmar AB

Ägardirektiv

Bolagets huvuduppgift är att tillhandahålla lokaler för näringsliv, utbildningsverksamhet och vid behov andra offentliga verksamhetslokaler. Bolaget ska därigenom medverka till att utveckla och stärka näringslivet i kommunen.

Bolaget ska fortlöpande se över sitt fastighetsbestånd och genomföra fastighetsförvärv/försäljningar för att på bästa sätt kunna utföra de uppdrag som åligger bolaget.

Under året har vakansgraden i beståndet varit låg och uthyrningsgraden är vid årets utgång mycket hög. Två större investeringsprojekt har genomförts varav det ena avser en omfattande ombyggnad av Riskvarnen till nya ändamålsenliga kontorslokaler för länsstyrelsen. Det andra investeringsprojektet avser en nybyggnad av en tågshallsdepå som hyrts ut till landstinget. Ytterligare ett nybyggnadsprojekt om ca 3800m² industri/logistiklokaler har startats och kommer att färdigställas under våren 2017. Utöver normala hyresgäst Anpassningar har en lokal med kapacitet upp till ca 40 kontorsarbetsplatser iordningställts till eHälsomyndigheten.

Avkastningskrav

I bolaget finns näringspolitiska intressen och tillsammans med dotterbolaget har de framtida utmaningar avseende omlokaliseringar i lokaler. Avkastningskravet för KIFAB inklusive dotterbolaget HB Telemarken i Kalmar är fastställt till 5 % på totalt kapital och soliditeten till lägst 11 %. Båda kraven uppnås 2016.

Styrelsens uttalande om verksamheten

Bolagets ändamål

Bolaget bedriver fastighetsutveckling och tillhandahållande av verksamhetslokaler i enlighet med ägardirektivet. Bolaget har ett långsiktigt fokus i linje med de kommunala målen om lokaler för ett mångsidigt utbud av verksamheter och bidrar särskilt inom de områden som är viktiga för Kalmar men som övriga aktörer på fastighetsmarknaden inte prioriterar.

All verksamhet som bedrivs i KIFAB i Kalmar AB ligger i linje med ändamålet.

De kommunala principerna

KIFAB i Kalmar AB behandlar alla intressenter lika utifrån givna förutsättningar och ägardirektiv.

All uthyrningsverksamhet sker på marknads- och affärsmässiga villkor. Som stöd för bedömning av affärs- och marknadsmässighet analyseras olika öppna källor som redovisar utvecklingen av hyresnivåer och andra kontraktvillkor. Bolaget uppvisar god lönsamhet och ökande soliditet och bedöms enligt kommunallagen och med nuvarande förutsättningar bedrivs med god ekonomisk hushållning, god avkastning och betryggande säkerhet.

Bolagets föremål

Bolaget ska bygga, äga, förvärva, överlåta samt förvalta byggnader och lokaler i Kalmar kommun, liksom annan därmed förenlig verksamhet. Bolaget ska på begäran av kommunstyrelsen i Kalmar medverka i företags- och lokaliseringsfrågor. Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare. KIFAB i Kalmar ABs verksamhet bedrivs inom det föremål som anges i bolagsordningen.

Den kommunala kompetensen

KIFAB i Kalmar AB verkar inom det område där kommuner får vara verksamma genom att följa bolagsordningen, ägardirektiv, statsstödsregler och där vi omfattas av kommunallagen.

Mål och uppdrag

KIFAB i Kalmar AB omfattas av den kommunala verksamhetsplanen men har inte tilldelats några specifika uppdrag. Styrelsen har i linje med kommunens verksamhetsplan definierat för verksamheten specifika mål av vilka åtta stäms av vid utgången 2016. Avstämningen visar att sex av åtta mål har uppnåtts (resultat, soliditet, NKI, investeringsomfattning, miljöstatus och energiförbrukning). Två mål har inte uppnåtts:

1. **Vakans om minst 5 %** - uppnås för dotterbolaget HB Telemarken i Kalmar men inte för KIFAB i Kalmar AB. När pågående nybyggnationsprojekt är klart under våren bedöms dock KIFABs vakansläge överstiga 5 %.
2. **Ökande nöjd medarbetarindex** – uppnåddes ej vid mätningen hösten 2016. Analys pågår och handlingsplan är upprättad. En kombination av hög arbetsbelastning, tunn organisation och mycket fokus på operativa frågor är den sannolika orsaken till lägre NMI.

Intern kontroll och riskhantering

Omvärldsrisk

- ”Lehman-krasch” – inget utfall
- Slopad avdragsrätt för kostnadsräntor – inget utfall
- Top 3 hyresgäst i speciallokal säger upp kontrakt

Utfall/ kommentar:

Hyresavtalen med Lnu omförhandlade till tillsvidarekontrakt med 2 års uppsägning vilket ger oss minst denna tid som förvarning. Ännu är inget avtal uppsagt vilket indikerar en försening i utflyttningsplanen. En av berörda fastigheter är efter utredning nu säkrad som förskola och grundskola i kommunal regi. Intressenter finns för de övriga två fastigheterna.

Verksamhetsrisk

- Felaktig kontering – inget utfall
- Felaktig utbetalning

Utfall/ kommentar:

När kommunens IT-funktion under våren tecknade nytt avtal med Telia säkerställde man inte att debitering enligt det gamla avtalet upphörde. Detta medförde att vi debiterades av två olika Telia-företag för en och samma tjänst.

Dubbelfakturering upptäcktes av KIFABs ekonomichef. På uppmaning från IT betalades båda fakturorna och IT skulle sedan se till att kreditering skulle ske på ett korrekt sätt. Denna rättning har efter stort dröjsmål och många påstötningar nu fullgjorts.

- Brand – inget utfall
- Miljöfarligt utsläpp – inget utfall
- Större försörjningsavbrott – inget utfall
- Allvarlig väderrelaterad störning

Utfall/ kommentar:

I samband med mer omfattande regnväder har två betydande vattenskadorna inträffat. Den första berör Länsstyrelsen nya lokaler i fastigheten Mjölnaren 4 där ca 240m² av receptionsområdet har sanerats. Orsaken till vattenläckan var ett entreprenörsfel i samband med den större ombyggnationen som ledde till att ett invändigt takavvattningsrör släppte i en skarv. Det andra fallet gäller Friskis och Svettis lokaler i fastigheten Sutaren 22 vars takavvattning på ett ställe var igensatt av mossa/löv etc. Detta resulterade i att vatten trängde in i byggnaden via avluftningar. Orsaken har fastställts till bristfällig skötsel av takbrunnar och tillsynsintervall och övriga rutiner har därför setts över.

- Bristande kvalitet/leveranssäkerhet i köpta entreprenader

Utfall/Kommentar:

Under 2016 har två större entreprenader genomförts, båda försenade och med bristfälliga resultat. Trots hårdare viteskrav har entreprenörerna i båda fallen misslyckats infria avtalad leveranstid och förväntade kvalitetsnivåer med besvärliga och utdragna diskussioner om utfall och avtalstolkning som resultat. Ingen av de aktuella entreprenaderna är helt avslutade och rättsliga efterspel kan inte uteslutas.

Legal risker

- Felaktigt utförd upphandling (LOU) – inget utfall
- Bristande uppfyllande av tekniska myndighetskrav – inget utfall

Kreditrisk

- Kundrisk nya avtal – inget utfall
- Kundrisk/obestånd löpande avtal – inget utfall

IT-risk

- Störningar i IT-drift – inget utfall
- Störning i uppkoppling av driftövervakning – inget utfall
- Programhaveri Fastnet – inget utfall

Finansiella risker

- Bristande finansiering – inget utfall
- Likviditetsbrist – inget utfall
- Uteblivna hyresbetalningar – obetydligt utfall
- Kraftig/snabb räntehöjning – inget utfall

Risker i finansiell rapportering

Ev. vidtagna åtgärder:

Översyn/komplettering av rutiner för tillsyn och underhåll av takavvattningssystem på ”platta” tak.

Förslag på förbättringar:

Upprätta tillfredställande avtal/överenskommelser mellan kommunbolagsgruppen och IT som klargör ansvar och omfattning för levererade tjänster samt hur kvalitetsäkringsarbetet skall utföras.

Kalmar Vatten AB

Ägardirektiv

Kalmar Vatten svarar för en miljömässigt god vattenförsörjning och avloppsrening. Vattenförsörjning har med extraordinära insatser under årets lyckats säkerställas. Främsta utmaningen har varit att erhålla kapacitet för att hjälpa Ölandskommunerna. För att trygga framtida vattenförsörjning har beslut tagits under hösten 2016 beslut tagits till för både kort- och långsiktiga investeringar framgent. Under året har också öppnandet av nya brunnar forcerats fram, samt kommer nya brunnar att tas i bruk under nästkommande år. Pilotprojekt för att kunna höja kapaciteten har initierats, bl.a. återanvända produktionsvattnet från infiltrationsvattenverket i Yxneberga. Investeringsbeslut har även tagits att under 2017 bygga ytterligare en vattenreservoar i Skälby. För att hantera problematiken med missfärgat vatten (mangan) har ytterligare initiativ initierats. Pilotprojekt pågår för att utreda om manganet kan filtreras vid källan samt så har en förstudie inletts för att utreda en långsiktig investering om att dra en ny råvattenledning Bottorp-Ljungbyholm-Skälby. Utsläppet av kväve från reningsverket ligger på 12,9 mg/l som årsmedelvärde 2016 att jämföra med vårt mål 14 mg/l. Bolagets miljötillstånd tillåter 15 mg/l.

Avkastningskrav

För Kalmar Vattens verksamhet finns inget avkastningskrav.

Styrelsens uttalande om verksamheten

Bolagets ändamål

Ändamålet med bolagets verksamhet är att med iakttagande av kommunal likställighets- och självkostnadsprincip fullgöra det ansvar som – till den del detta ej innefattar myndighetsutövning – åvilar Kalmar kommun enligt lag.

Kalmar kommunfullmäktige har tagit ett inriktningsbeslut till en ny vattenreningsdel samt ny/ombyggnad av slamhanteringen som ersätter den befintliga anläggningen.

Kalmar kommun har tagit fram nya bostadsområden på kort tid. Områdena ska försörjas med vatten och avlopp och Kalmar Vatten bygger ut va-ledningar till dessa områden (Snurrom, Norra Vimpeltorpet, Södra Ljungbyholm m.fl) och för att klara detta har bolaget under 2016 omprioriterat i tidplanerna för planerade va-arbeten. Vissa va-ledningsarbeten bl a reinvesteringar i ledningsnätet har senarelagt och antal meter sanerade ledningar understiger budgeten.

Manganhalten har i råvattnet ökat de senaste 10 åren och styrelsen har anslagit medel för en pilotanläggning för Manganavskiljning. All verksamhet som bedrivs i Kalmar Vatten ligger i linje med ändamålet.

De kommunala principerna

Kalmar Vatten behandlar alla lika, abonnenter, kommunen och övriga intressenter utifrån givna förutsättningar och ägardirektiv.

Bolagets verksamhet regleras strikt av lagen om allmänna vattentjänster vilket innebär att verksamheten i den taxefinansierade delen ska vara särredovisad och tydlig. Externa intäkter som inte regleras enligt VA-taxan ex försäljning av vatten till Öland och Torsås, rågasförsäljning, antennplatser, akuta spolbilsuppdrag och mottagning av slam från enskilda avlopp bedrivs affärsmässigt.

Bolagets verksamhet bedöms enligt kommunallagen och med nuvarande förutsättningar bedrivs med god ekonomisk hushållning och betryggande säkerhet.

Bolagets föremål

Bolaget ska svara för vatten- och avloppsförsörjning i Kalmar kommun. Bolaget får även bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Kalmar Vattens verksamhet bedrivs inom det föremål som anges i bolagsordningen

Den kommunala kompetensen

Kalmar Vatten verkar inom det område där kommuner får vara verksamma genom att följa bolagsordningen, ägardirektiv, statsstödsregler och där bolaget omfattas av kommunallagen.

Mål och uppdrag

Under 2016 fick en stor del av planerad verksamhet läggas åt sidan för att prioritera hjälp till Ölandskommunerna gällande dricksvattenfrågan.

Utfallet meter sanerad ledning; 7000 m mot det uppsatta målet 10000 m. Antal registrerade läckor; 48 st mot det uppsatta målet 45 st. Inläckage; drygt 15%. Utsläpp av fosfor; 0,16 mg/l mot det uppsatta målet 0,25 mg/l. Utsläpp av kväve; 12,9 mg/l som årsmedelvärde att jämföra med målet 14 mg/l. (Miljötillstånd tillåter 15 mg/l.)

Under 2016 togs ett inriktningsbeslut i Kommunfullmäktige att bygga ny vattenreningsdel "Kalmarsundsverket". Planeringen har under hösten intensifierats och projektorganisationen kommer växla upp med en del nyanställningar. Arbetet med programhandlingen är i sitt slutskede och upphandling inför projekteringskedet kommer ske under första halvan av 2017. Tillståndsansökan enligt miljöbalken är inskickad till Länsstyrelsen för beslut.

Målet med framtidens dricksvattenförsörjning är att den ska vara effektiv, långsiktig, flexibel och säker. En förstudie har under hösten 2016 påbörjats för att ta fram de alternativ som finns i regionen och visa vilken väg Kalmar Vatten AB ska välja för att uppnå målet. Förstudien ska genom att värdera olika risker, teknikval, driftekonomi, investeringskostnad, livslängd och tidplaner komma fram till det bästa sättet att säkra Kalmars dricksvattenförsörjning i ett generationsperspektiv (100 år).

Bolagets verksamhet regleras strikt av lagen om allmänna vattentjänster vilket innebär att verksamheten i den taxefinansierade delen särredovisas och det eventuella överskottet redovisas som obeskattad reserv i bolagets balansräkning.

Intern kontroll och riskhantering

Omvärldsrisk

Torrare klimat och fler kunder – Långsiktig vattenstrategi i Kalmar och i regionen.

Arbeta aktivt med uppströmsarbetet. Anställt en ny medarbetare som enbart arbetar med denna uppgift.

Verksamhetsrisk; Större läckor – Saneringar av gamla ledningar. Missfärgat vatten - Manganförekomst i ledningsnätet.

Legala risker; Ej följa tillstånd för vatten och avlopp

Kreditrisk; Analyserat kapital och räntebindningstider vid nyupplåning.

IT-risk; Analyserat och riskbedömt IT-störningar

Finansiella risker; Analyserat och riskbedömt finansiella risker

Risker i finansiell rapportering; Analyserat och riskbedömt den finansiella rapporteringen

Den upprättade internkontroll och riskhanteringen har under året analyserats och uppdaterats. Bolaget har påbörjat arbetet med att gå igenom de områden som har de största risktalen. Riskanalysen omfattas av sekretess.

Kalmar Hamn AB

Ägardirektiv

Bolagets huvuduppgift är att tillhandahålla en hamnanläggning samt utföra hamn-, sjöfarts- och logistikrelaterade tjänster. Bolaget ska erbjuda hamnens kunder ett prisvärt, flexibelt, miljöriktigt och tillförlitligt utbud av service och tjänster av hög kvalitet. Bolaget har förvaltat och utvecklat hamnen och lastat och lossat båtar samt samordnat verksamheterna i linje krav från ägaren, styrelse, samhällsbyggnadskontoret och brandkåren.

Samverkan har skett med andra Hamnar såsom Bergkvara och Oskarshamn samt Degerhamn.

En regional samverkan sker genom Ostkusthamnar samt nationellt genom Svenska Hamnar.

Ek rapportering och risker har identifierats och Kalmar Kommunbolag samt Hamnbolagets styrelse har uppmärksamats genom riskanalys.

Avkastningskrav

Rapport med avvikelse p g a strukturförändring till Styrelse och Kalmar Kommunbolag i början av 2016. Strukturförändringar påverkar Hamnens volymer och ger högre fasta kostnader per ton då stor del av kostnadsmassan är fast. Prognosen ligger i linje med direktivet om 3%.

Styrelsens uttalande om verksamheten

Bolagets ändamål

Redogörelse för bolagets verksamhet är att med iakttagande av självkostnadsprincip tillhandahålla allmännyttig hamnanläggning och logistikrelaterade tjänster.

De kommunala principerna

Kalmar Hamn AB behandlar alla lika, utifrån givna förutsättningar och ägardirektiv. Affärsmässigheten hanterar bolaget genom att fakturera kunderna rörelsekostnaderna för bolagets verksamhet. Kalmar Hamn bedriver verksamhet i det egna bolaget, i samverkan med närliggande hamnar tillhandahålls kapacitet i lågintensiva perioder.

Kalmar Hamn bedöms bedrivas med god ekonomisk hushållning genom att bolaget klarar de avkastningskrav som moderbolaget beslutat om. Bolagets verksamhet bedöms enligt kommunallagen och med nuvarande förutsättningar bedrivs med god ekonomisk hushållning och betryggande säkerhet.

Bolagets föremål

Bolaget skall förvalta Hamnanläggningarna i Kalmar Kommun. Bolaget är skyldigt att utföra uppdrag som bolaget tilldelas av sina ägare. Verksamheten skall bedrivas åt ägaren i ägarens ställe. Kalmar Hamn AB:s verksamhet bedrivs inom det föremål som anges i bolagsordningen.

Den kommunala kompetensen

Kalmar Hamn AB verkar inom det område där kommuner får vara verksamma genom att följa bolagsordningen där vi omfattas av kommunallagen.

Mål och uppdrag

Målet att få fler att sluta röka är inte uppnått trots hälsofrämjande åtgärder såsom uppmaning till hälsosamtal, statusen är konstant. Fler nyanlända skulle kunna beredas arbete men p g a krav ifrån arbetsledning om arbetets farlighet så är detta begränsande. Nödvändigt är också att personal har erforderlig kompetens genom dokumenterade behörigheter för ex arbetsfordon.

Intern kontroll och riskhantering

Omvärldsrisk

Har ökat under året, turbulens inom världsekonomin samt EU.

Verksamhetsrisk

Kontinuerlig utbildning och låg personalomsättning samt arbete med Samverkansgrupp och VLS arbete. Incident rapportering är ett riskmoment, dock har Hamnen låg olycksstatistik.

Legala risker

Kontinuerligt säkerhetsarbete med årliga dykningar av kajer samt försäkringar för verksamhet och styrelse. Risker med byggprojekt minimeras med hjälp av projektledning.

Kreditrisk

Inga kundförluster samt låg riskexponering med ett fåtal stabila kunder.

IT-risk

Samarbetet med Kalmar kommuns IT avdelning.

Finansiella risker

Ingen skuldsättning och god soliditet för möjlig finansiering.

Risker i finansiell rapportering

Kreditrisker och möjlighet till direkta felaktiga bokningar undviks genom val av solida kunder samt hög IT säkerhet genom samarbete med Kalmar Energi och Kalmar Kommun.

Ev. förslag på förbättringar:

Kontinuerlig årlig fortsatt utbildning från Kalmar Kommunbolag.

Kalmar Öland Airport AB

Ägardirektiv

Ägarens direktiv har regelbundet följts upp på såväl operativ ledningsnivå som i bolagets styrelse.

Uppföljningen har i huvudsak fokuserats på möjlig befintlig flyglinjeutveckling, passageraromsättning och flygplatsens åtgärder till stärkning av flygaktörernas bärighet och förutsättningar till sund konkurrens och optimalt utbud av flygtjänster vid Kalmar Öland Airport.

Avkastningskrav

Kalmar Öland Airport AB faller under kategorin ”Bolag med ett specifikt mål eller intresse” gällande punkten avkastningskrav, vilket innebär att bolagen i denna grupp inte har direkta avkastningskrav utan istället målstyrning. Där är det de övergripande målen som ska resultera i utveckling av bolagen. Måluppfyllelsen ur detta perspektiv är mycket god.

Styrelsens uttalande om verksamheten

Bolagets ändamål

Ändamålet med bolagets verksamhet är att med iakttagande av kommunal likställighets- och självkostnadsprincip tillhandahålla en flygplats åt i första hand medlemmarna i Kalmar kommun. Bolaget ska tillvarata och utveckla tillgängliga och framtida kommunikationer mellan Kalmarregionen och andra delar av Sverige samt övriga världen. Kommunikationerna är avgörande för att vidmakthålla och utveckla ett blandat och livskraftigt näringsliv samt ge den enskilde möjlighet att bevara och utveckla kontakter med människor, kulturer och samhällen.

Under 2016 har fokus varit på fortsatt god säkerhet, utveckling av befintligt trafik till Stockholm samt vidareutveckling av chartertrafiken från regionen. Under året tecknades avtal om extern partner för resetjänst. Syftet är att utveckla resande i befintligt linjenät och med stort fokus på besökande till regionen. All verksamhet som bedrivs i Kalmar Öland ligger i linje med ändamålet.

De kommunala principerna

Kalmar Öland Airport behandlar alla lika, kunder, ägare, kommunen och övriga intressenter utifrån givna förutsättningar och ägardirektiv.

Affärsmässigheten hanterar Kalmar Öland Airport genom att fakturera kunder i enlighet med gällande avtal och aktuella priser. LUF gäller vid samtliga upphandlingar.

Kalmar Öland Airport ska utgöra en tjänst av allmänt intresse (SGEI flygplats) med skäl och enligt villkor som följer av de krav som uppställs av EU-kommissionen i sitt beslut den 20 december 2011. Bolaget skall i samverkan med Kalmar kommun och näringslivet i Kalmarregionen utveckla, driva och förvalta Kalmar flygplats. Bolaget skall utveckla flygkommunikationer mellan Kalmarregionen och andra delar av Sverige samt övriga världen. Kalmar Öland Airport AB ska fortsätta arbetet med att göra flygplatsen klimatneutral.

Kalmar Öland Airports verksamhet bedöms bedrivas med god ekonomisk hushållning och i linje med ägarens målstyrning samt fastlagd Vision 2025.

Bolagets verksamhet bedöms enligt kommunallagen och med nuvarande förutsättningar bedrivs med god ekonomisk hushållning, god måluppfyllnad och betryggande säkerhet.

Bolagets föremål

Bolaget ska i samverkan med näringslivet i Kalmarregionen utveckla, driva och förvalta Kalmar flygplats. Bolaget får även bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Kalmar Öland Airport verksamhet bedrivs inom det föremål som anges i bolagsordningen.

Den kommunala kompetensen

Kalmar Öland Airport verkar inom det område där kommuner får vara verksamma genom att följa bolagsordningen, ägardirektiv, statsstödsregler och där bolaget omfattas av kommunallagen. För att säkerställa att flygplatsverksamheten bedrivs enligt gällande statsstödsregler har flygplatsen erhållit ett uppdrag om allmän ekonomisk verksamhet (SGEI) av ägaren. SGEI-uppdraget har varit föremål för notifiering inom EU.

Den 2 december 2016 lämnade Eu kommissionen positivt besked när det gäller det SGEI uppdrag som ägaren lämnat till Kalmar Öland Airport.

Mål och uppdrag

Allmänt

Flygplatsen fortsätter att arbeta med delmål och aktiviteter för att nå Vision 2025 ”Den enkla resan”. Stort fokus på kundnöjdhet, bilparkering och service för passagerarna.

Trafikutveckling

Utvecklingen av trafiken till och från Kalmar Öland Airport överträffar målen för 2016 på total nivå. Tyvärr upphörde linjen till Berlin efter ett ensidigt beslut av flygbolaget som trafikerade linjen. För att säkerställa fortsatt positiv trafikutveckling har Kalmar Öland Airport tecknat ett 5 årigt avtal med GoToNordic för att i första hand utveckla antalet besökande till regionen med flyg.

Säkerhet

Arbete med att minimera riskerna fortsätter. Inga allvariga incidenter uppstod under 2016.

Kundnöjdhet

Våra kunder visar en fortsatt hög nöjdhet. Under 2016 genomfördes en kundundersökning med fokus på resenärerna till Stockholm.

Miljö

Under 2016 har arbetet med att göra verksamheten fossilfri intensifierats. Inför 2017 har flygplatsen i princip ställt om verksamheten till att vara oberoende av fossila bränslen.

Flygplatsen har inte uppnått målet på 5% iblandning av biobränsle till flygbolagen som väljer att tanka i Kalmar. Orsaken till detta är att först i slutet av 2016 träffades övergripande överenskommelser mellan de större flygbolagen och Fly Green Fund och att finansieringsfrågan pågår.

Ekonomi

Målsättningen med en långsiktig finansiering tog ett stort steg framåt när EU-kommissionen den 2 dec 2016 gav sitt medgivande till att Kalmar Öland Airport nu är notifierad som en verksamhet av allmänt ekonomiskt intresse. Detta innebär att flygplatsen fortsättningsvis får ta del av offentlig finansiering.

Intern kontroll och riskhantering

Omvärldsrisk

Kraftig konjunkturedgång

För närvarande bedöms risken för en kraftig konjunkturedgång med vikande passagerarsiffror som låg.

Verksamhetsrisk

Ett flygbolag till Stockholm ställer in sin trafik

Genom ett gott samarbete och en ständig dialog med flygbolagen ges de goda förutsättningar att uppnå sina passagerarmål på Kalmar Öland Airport.

Brand i vitala utrymmen

För att förebygga och förhindra brand finns egen brandpersonal, brandlarm och räddningsplan.

Översvämning källare (apparatur)

Översvämning förebyggs genom vattenlarm i källaren.

Flygplatsens fordon skadar ett flygplan

Genom utbildning av personalen, anpassade fordon och utrustningar samt försäkringar förebyggs ev olyckor.

Felaktigt hanterad lastning/ lossning, säkerhetskontroll som medför haveri eller stor skada

Välutbildad personal och anpassad utrustning ska förhindra att fel uppstår. Återkommande egenkontroller för att verifiera att arbetet utförs på rätt sätt samt försäkringar om något skulle ske.

Legala risker

Införande av flygskatt

Beräkningar visar på 5 % nedgång om flygskatten införs i den form som föreslagits. Flygplatsens tillsammans med branschen kommer aktivt att arbeta för andra lösningar.

Kreditrisk

Större kund i konkurs

Genom god bevakning av kundreskontran samt aktiv inkassohantering förebyggs större kundförluster.

IT-risk

Tillgänglighet till stödsystem

Ett SLA med IT-enheten garanterar tillgänglighet till stödsystemen.

Tillgänglighet till operativa system

För att undvika att operativa system som krävs för flygplatsens öppethållning slutar fungera görs kontinuerligt underhåll samt egenkontroll enligt drifthandböcker.

Finansiella risker

Belåningsgrad och räntekänslighet

God investeringsplanering säkerställer belåningsgraden och genom lån till fast ränta motverkas räntekänslighet.

Risker i finansiell rapportering

Felaktigheter i redovisning och rapporter

För att undvika fel finns fungerande interna rutiner och återkommande egenkontroll.

Försämrade avtalsvillkor avseende finansiering av investeringar

Förhandlingar pågår avseende framtida finansiering av avskrivningar och räntor.

Kalmar Science Park AB

Ägardirektiv

Bolaget Kalmar Science Park uppfyller sitt ägardirektiv genom att detta används som utgångspunkt i samband med framtagande av verksamhetsplan, mål, inriktning och strategier. På så sätt förverkligas och förankras ägarens syfte med bolaget direkt in i styrande dokument som tillämpas på och i verksamheten.

Avkastningskrav

Kalmar Science Park faller under kategorin ”Bolag med ett specifikt mål eller intresse” gällande punkten avkastningskrav, vilket innebär att bolagen i denna grupp inte har direkta avkastningskrav utan istället målstyrning. Där är det de övergripande målen som ska resultera i utveckling av bolagen. Måluppfyllelsen ur detta perspektiv är mycket god.

Styrelsens uttalande om verksamheten

Bolagets ändamål

Syftet med Kalmar Science Parks verksamhet är att med iakttagande av kommunal likställighets- och självkostnadsprincip medverka till nytänkande och inspiration, i första hand bidra till att Kalmars attraktivitet stärks och vara en förebild för andra kunskapsintensiva miljöer men också regionalt där idéer och innovationer skapar utveckling i Kalmar kommun och regionen. Regionalt samarbete förutsätter finansiering enligt självkostnadsprincipen.

För att svara upp till ovanstående, har Kalmar Science Park en inkubator som riktar sig mot innovativa start-up bolag med idéer som är skalbara och av internationell potential. Utöver detta finns även ett större nätverk med etablerade bolag samt ett kluster med inriktning mot e-handel, digitala tjänster och digitala affärer. I samtliga sammanhang bedrivs olika typer av aktiviteter i syfte att främja bolagens utveckling och innovationsförmåga som i sin tur bidrar till att stärka Kalmars och regionens varumärke. Det regionala samarbetet bedrivs och prövas inom ett av Kalmar Science Park ägt EU-projekt kallat RINK under perioden 2015-2018. Utvärderingen av detta projekt kommer ligga till grund för hur det framtida samarbetet ska ske.

Bolaget anses därmed uppfylla sitt syfte till fullo och all verksamhet som bedrivs inom bolaget ligger i linje med ändamålet.

De kommunala principerna

Kalmar Science Park behandlar alla lika, såväl kommunmedlemmar som övriga intressenter, utifrån givna förutsättningar och ägardirektiv.

Bolaget omfattas ej av krav på affärsmässighet och det långsiktiga syftet med verksamheten väger tyngre än vinstintresset. Denna avvägning hanteras naturligt i bolaget med tanke på rådande finansieringsupplägg.

Bolagets verksamhet bedöms enligt kommunallagen och bedrivs med nuvarande förutsättningar med god ekonomisk hushållning, målfokusering samt en betryggande säkerhet. Bolaget följer också självkostnadsprincipen enligt den skyldighet som föreligger.

Tidigare nämnt EU-projekt RINK kan ses som ett undantag från lokaliseringsprincipen, då bolaget via projektet bedriver verksamhet som även har anknytning till andra kommuner än Kalmar. Detta i form av deltagande kommuner via projektet kan skicka in potentiella start-up bolag till Kalmar Science Parks inkubatorprocess, men där respektive kommun står för uppkomna kostnader i samband med detta enligt avtal.

Bolagets föremål

Kalmar Science Park bedriver verksamheten i enlighet med det föremål som anges i bolagsordningen. Detta innebär att bolaget ska utgöra mötesplats för idéer och innovativa företag som vill utvecklas i Kalmar kommun, men också för regionala företag. I nära samarbete med näringslivet och Linnéuniversitetet ska bolaget bygga nätverk och vara en utvecklingspartner för nya företag i Kalmar kommun och i regionen. Bolaget ska erbjuda verktygen och miljön att utveckla idéer och företag.

Den kommunala kompetensen

Kalmar Science Park tillhandahåller via sin verksamhet allmännyttiga tjänster åt medlemmarna i kommunen, framförallt inom området innovation och tillväxt. Vidare verkar bolaget inom det kommunala kompetensområdet, d.v.s. inom områden där kommuner får vara verksamma.

Mål och uppdrag

I skrivande stund är inte tertiäl 3 avstämt i form av rapportering i systemet Hypergene, men måluppfyllnaden ser mycket god ut överlag. Vidare kommer årets arbete med mål och uppdrag att utvärderas, men detta kommer att ske efter årsskiftet varför den utvärderingen inte kan redovisas här.

Intern kontroll och riskhantering

Omvärldsrisk

Regionbildningsfrågan.

Ovanstående fråga kommer med sannolikhet att påverka verksamhetens upptagningsområde, befintliga projektfinansieringsstrukturer med mera. Därav är det viktigt att löpande bevaka utvecklingen i frågan samt också verksamhetens intressen i denna. Möjligen också ta fram en scenarioanalys. Not: i skrivande stund är denna fråga i ett pausat läge, men finns ändå nämnd i riskanalysen.

Verksamhetsrisk

Lång beslutsgång hos ägarna vid frågor som kräver politiska beslut.

Verksamhetsspecifika frågor som kräver snabb behandling omfattas av denna risk. Genom aktiv dialog med huvudägaren samt framförhållning i planeringen internt minimeras risken något.

Nyckelkompetenser/humankapital försvinner ut från verksamheten.

Genom att se till att rutiner kopplat till befattning är uppdaterade och att befintlig resurspoolista innehållande kontakter viktiga för verksamheten kontinuerligt fylls på, kan verksamheten på ett bättre sätt hantera vikten av nyckelpersoner och deras kunskap, kompetens och kontakter/nätverk.

Huvudägarens förståelse för och engagemang i verksamheten.

Genom att föra en ständig dialog om verksamhetens resultat och utveckling med huvudägaren och Kalmar Science Parks styrelse bibehålls dessa aktörers förståelse för och engagemang i verksamheten, vilket är avgörande för dess existens.

Legala risker

Sekretess och ärendehantering

Genom att följa upprättad rutin kring ärendehantering följs de regler kring sekretess och företagshemligheter som är av central betydelse för verksamhetens art.

PUL

Genom att ta fram en rutin kring användandet av PUL där så ska ske, säkerställer verksamheten att PUL efterlevs på korrekt sätt.

Kreditrisk

(Inga risker i denna kategori bedöms föreligga)

IT-risk

Förlust av internt CRM-excelark

En intern projektgrupp kommer att sättas samman för att se över möjligheterna att köpa in ett renodlat CRM-system för att på ett mer effektivt och säkrare sätt hantera de bolagsuppgifter som i dag sparas i excel. Utmaningen ligger i att dels finna ekonomiska medel för detta och dels i att finna ett system som uppfyller verksamhetens krav.

Finansiella risker

Ägarens finansiella insats.

Genom att aktivt presentera resultat till ägaren och styrelsen om vad verksamheten levererar samt dess strategiska betydelse när det gäller arbetet med tillväxtbolag såväl nystartade som mer etablerade, ökar möjligheten att bibehålla ägarens finansiella insats som är avgörande för verksamhetens existens

Risker i finansiell rapportering

(Inga risker i denna kategori bedöms föreligga)

Ev. vidtagna åtgärder:

IT-risk, Förlust av CRM i excel.

Möte med leverantör av CRM-lösning har genomförts samt kostnadsunderlag för presenterad lösning har begärts in.

Destination Kalmar AB

Ägardirektiv

Destination Kalmar AB uppfyller de krav som är angivna för verksamheten enligt gällande ägardirektiv. Direktiven är utgångspunkt för bolagets verksamhetsplan, mål och strategier.

Avkastningskrav

De kommunala bolagen verkar inom olika regelverk och förutsättningarna att leverera avkastning varierar beroende på i vilken marknad de agerar och vilka krav som ställs på verksamheten de bedriver. För Destination Kalmar AB finns inga direkta avkastningskrav utan i ägardirektiven finns övergripande mål som ska resultera i en utveckling av verksamheten. Bolagets budget godkänns av Kalmar Kommunbolag AB.

Måluppfyllelsen för Destination Kalmar är god. Kalmars besöksnäring har haft en mycket bra utveckling de senaste åren. De kommersiella gästnätterna når även i år nya rekordnivåer och för andra året i rad har Kalmar röstats fram som Årets sommarstad i Sverige. Kalmar Slots utveckling är i fas med målen i utvecklingsplanen och Kalmars evenemangsutbud har utvecklats på ett mycket bra sätt, inte minst på idrottsidan. Ett mål som vi inte anser har kunnat uppnås avser utvecklingen och framtagningen av nya utomhusarenor för bl.a. konserter.

Styrelsens uttalande om verksamheten

Redogörelse för bolagets verksamhet i förhållande till;

Bolagets ändamål

Syftet med bolagets verksamhet är att med iakttagande av kommunal likställighets- och självkostnadsprincip driva verksamheten för att utveckla besöksmålet Kalmar. Ändamålet med verksamheten är att Kalmar kommun ska bli ännu attraktivare som besöksmål och vara en attraktiv kommun att bo, verka och leva i.

All verksamhet som bedrivs i Destination Kalmar AB ligger i linje med ändamålet.

De kommunala principerna

Destination Kalmar AB behandlar alla lika, kommunen och övriga intressenter utifrån givna förutsättningar och ägardirektiv.

Destination Kalmar AB bedriver verksamheten med iakttagande av kommunal likställighets- och självkostnadsprincip.

Bolagets föremål

Bolaget ska i samverkan med näringslivet utveckla, profilera och marknadsföra Kalmar som besöksmål. Bolaget ska även samordna och administrera evenemang samt utveckla idrottsturismen i Kalmar kommun. Vidare ska bolaget bedriva turistbyråverksamhet samt driva verksamhet i gästhamnen i Kalmar. Bolaget ska i samverkan med Statens Fastighetsverk ansvara för och driva verksamhet på Kalmar Slott.

Den kommunala kompetensen

Destination Kalmar AB tillhandahåller via sin verksamhet en stark tillväxt inom destinations-utvecklande åtgärder som samlat ger Kalmar kommun en ökad attraktivitet såväl mot besökare som invånare att bo, verka och leva i. Vidare verkar Destination Kalmar AB inom det område där kommuner får vara verksamma genom att följa bolagsordningen, ägardirektiv, statstödsregler och där vi omfattas av kommunallagen.

Mål och uppdrag

Bolagets mål och uppdrag har uppnåtts med ett undantag; framtagning av nya evenemangsarenor. Under årets sista kvartal har dock ett stort arbete inletts gällande en ny utvecklingsplan för kommunen avseende besöksnäringen (antagen i fullmäktige 2016-12-19). Detta beslut innebär att destinationen Kalmar går in i en utvecklingsfas både vad gäller besöksnäringen och infrastrukturen. En affärsplan ska tas fram och nya mål och strategier ska arbetas fram under första halvåret 2017 med utgångspunkt från utvecklingsplanen.

En särskilt viktig del i verksamheten är att vårda och utveckla relationen med Destination Kalmars näringslivspartners, både befintliga och nya. Näringslivets medverkande är en förutsättning för den fortsatta utvecklingen av destinationen.

Intern kontroll och riskhantering

Identifierade risker och utfall redovisas per aktuell riskkategori. Dessa risker och åtgärder återfinns i den riskanalys som bolagets styrelse fastställde 2015-12-01. Enligt den interna kontrollplanen (fastställd av styrelsen 2015-12-01) är det kontrollmoment verksamhetsrisk 2.2 (som avser bemanning-personal) som ska följas upp av ledningsgruppen via en rapport om uppföljning av kontrollmoment. Denna rapport ligger till grund för denna rapport vid sidan av den fastställda riskanalysen.

Omvärldsrisk:

Ledningsgruppen har identifierat följande risker: Valutförändringar som påverkar köpkraft och intresse för Kalmar hos utländska besökare. Ny/ombyggnation i Ölandshamnen som påverkar tillgänglighet och trivsel avseende turistbyrå, gästhamn och ställplatser, vilket medför risk för minskade intäkter, i synnerhet om kapaciteten reduceras. Kris/krig/oroligheter i världen driver människor på flykt, vilket påverkar kapaciteten på boendeanläggningar som t.ex. görs om till flyktinganläggningar. Ledningsgruppen anser att det är viktigt att vara medveten om dessa risker och anpassa budgetering och verksamhet utifrån rådande omständigheter.

Verksamhetsrisk

Ledningsgruppen har identifierat följande risker: Verksamheten kan inte bedrivas enligt plan om nyckelpersoner i bolaget avslutar sin anställning eller är frånvarande en längre tid, se rapport av kontrollmoment samt vidtagna åtgärder och förbättringsförslag nedan. Minskat förtroende för bolaget medför en risk för minskad investeringsvilja, vilket i sin tur innebär att verksamheten inte kan bedrivas enligt plan. Kan motverkas av tydliga uppdrags- och arbetsbeskrivningar samt mål och strategier, vilka förankras hos personalen. Även ström-och nätverksavbrott ses som en risk då detta påverkar möjlighet att ta betalt av kunder och bedriva verksamheten i stort då bolaget saknar strömförsörjningsbackup. Att nyttja batteridrivna betalningsterminaler med mobilnätverk samt manuell kassahantering, samt tryckt informationsmaterial för att informera kunden är lösningar som gör att verksamheten kan bedrivas vidare temporärt.

Legala risker

Ledningsgruppen har identifierat följande risker: Lagstiftning kan påverka verksamheten t.ex. i form av minskade intäkter. För att motverka detta är det viktigt att bolaget håller sig uppdaterat om nya lagar och prejudicerade fall via branschorganisationer och Kalmar kommunbolag.

Kreditrisk

Ledningsgruppen har identifierat följande risker: Leverantörer som inte uppfyller ingångna avtal gör att projektet/aktiviteten blir dyrare än planerat. Detta kan förhindras i viss mån via kontroll av leverantörer automatiskt av företaget Inyett.

IT-risk

Se verksamhetsrisker ang. ström- och nätverksavbrott.

Finansiella risker

Ledningsgruppen har identifierat följande risker: Kundfakturer som ej blir gjorda mot avtalsparter, uteblivna kundbetalningar, partners avhopp, vilka alla påverkar likviditeten till det sämre, vilket i sin tur medför problem att utföra betalningar enligt plan. För att minimera riskerna har nya rutiner arbetats fram för att underlätta kundfakturering i ekonomisystemet, förbättra fakturaunderlag, avstämning av inbetalningar månadsvis samt påminnelse- och inkassorutiner. Dessutom är en person tillsvidareanställd för att hantera och sälja in partneravtal.

Risker i finansiell rapportering

Ledningsgruppen har identifierat följande risker: Felaktig kostnadskontering, felaktiga/dubbla leverantörsbetalningar, bristande avstämningar samt felaktiga löner. Detta kan leda till merarbete och likviditetspåverkan samt att uppföljningen inte stämmer mot budget. Åtgärder har vidtagits bl.a. förbättrat rutiner vid månadsuppföljning, översyn av kontoplanen samt bättre rutiner mellan bolaget och lönekontoret på kommunen.

Resultat av kontroll: (gäller verksamhetsrisk 2.2 Bemanning – personal)

Ledningen har säkerställt via medarbetarsamtal vad den befintliga kompetensnivån är samt vilket behov av kompetensutveckling som finns. Ledningen har även haft dialog om vilket behov som krävs av den anställda för att kunna uppfylla uppsatta mål och följa de strategier som finns. Ledning och anställda är överens om att kraven på administration från kommunbolagskoncern och Kalmar kommun har ökat. Ett attraktivt Kalmar attraherar fler arrangörer (evenemang och idrottsturism) då bolaget arbetat framgångsrikt med detta. I takt med att antalet arrangörer blir fler samt att kraven från arrangörer kräver större resurser i form av samordning och support, skapar detta en ohållbar situation för de anställda. För att ta tillvara och kommunicera allt som händer samt tillgodose ökade krav från besökare avseende tillgänglighet via sociala medier, krävs det att personal ansvarar för bolagets sociala kanaler dygnet runt via jourschema. Målet angående ett levande och öppet slott, året, runt ställer höga krav på kompetent personal med kännedom om slottets verksamhet och dess antikvariska värde.

Resultatet av kontrollen visar att delar av kompetensen är fördelad på mer än en person men också att det finns funktioner där detta inte är möjligt, vilket påverkar sårbarheten. En konstant hög arbetsbelastning ökar dessutom sårbarheten. Lönesituationen för flertalet anställda håller inte konkurrenskraftiga lönenivåer.

Vidtagna åtgärder för att skapa förbättringar: Ledningen har påbörjat planering av önskade utbildningar och kurser för 2016-2017. En dialog förs med kommunbolaget och styrelse för att skapa mer resurser till de funktioner och ansvarsområden där behovet är störst utöver en hållbar löneutveckling för att kunna erbjuda konkurrenskraftiga löner.