

**Årsredovisning**  
för  
**Kristinehamnsbostäder AB**  
556526-8116

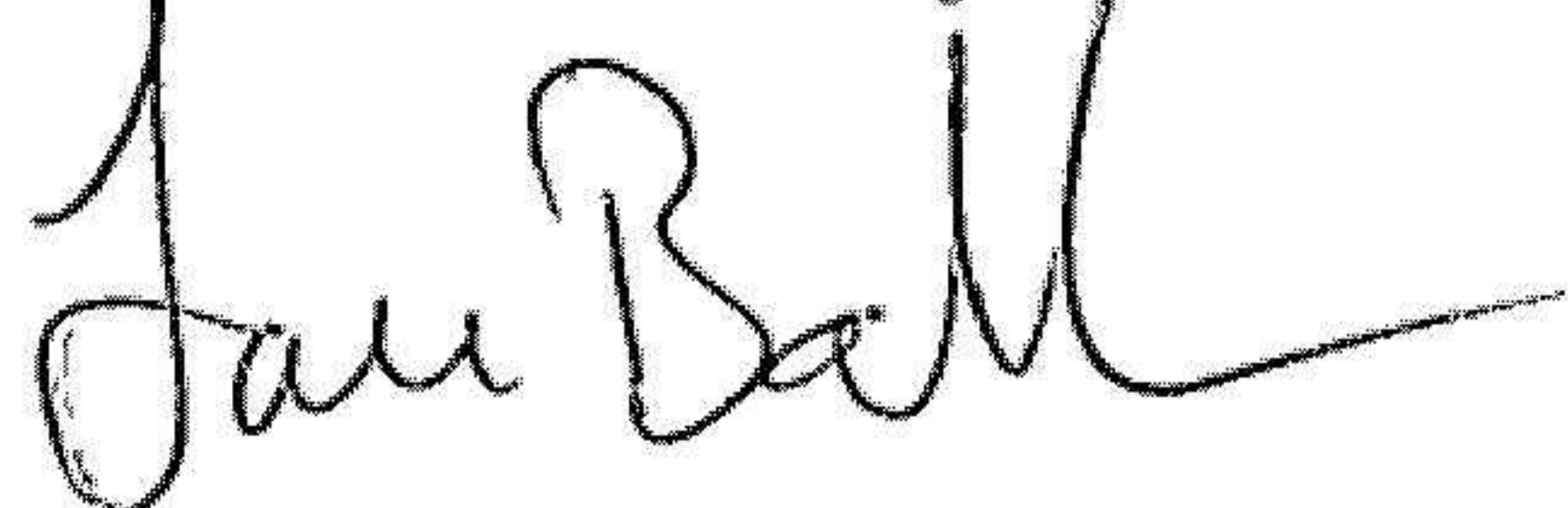
Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Kristinehamnsbostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 16 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kristinehamn den 27 juni 2025



Jan Barthelson

# Årsredovisning

för

## Kristinehamnsbostäder AB

556526-8116

Räkenskapsåret

2024

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK och tusentals kronor, tkr.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Bolaget är ett kommunalt aktiebolag där samtliga aktier ägs av Kristinehamns kommun och har i uppdrag att äga och förvalta fastigheter för i första hand boende.

Samtliga fastigheter är belägna i Kristinehamns kommun och den 31 december 2024 fanns i bolaget 1 378 (1 378) bostadslägenheter på 94 129 (94 129) m<sup>2</sup>. Utöver detta finns 140 (140) lokaler på 9 788 (9 788) m<sup>2</sup>.

Bolagets ägare Kristinehamns kommun har även uppdragit åt bolaget att samordnat förvalta det helägda kommunala bolaget AB Kristinehamns Industrifastigheter. Fastighetsskötsel utförs på entreprenad av Riksbyggen ekonomisk förening.

Jan Barthelson är anställd som bolagets VD och även för AB Kristinehamns Industrifastigheter.

Företaget har sitt säte i Kristinehamn.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 präglades bostads- och fastighetsmarknaden i Kristinehamn av både utmaningar och möjligheter. Den övergripande utvecklingen reflekterade trender på nationell nivå, där ekonomisk osäkerhet och förändrade räntenivåer hade en märkbar påverkan. Samtidigt upplevs Kristinehamn som en stabil marknad även om det under perioder signalerade att vakanser för hyreslägenheter ökar. Året avslutades med en vakansnivå motsvarande senare år vilket kan jämföras med många andra kommuner där vakansnivåerna skjuter i höjden.

Efterfrågan på bostäder i Kristinehamn fortsatte att vara på en stabil nivå, särskilt bland barnfamiljer och äldre som söker boende med närhet till natur och goda kommunikationer. Dock påverkade stigande räntor hushållens köpkraft, vilket ledde till en avmattning i prisökningstakten för både småhus och bostadsrätter. Ett antal planerade bostadsrättsprojekt i kommunen har lagts vilande på grund av prisökningar och räntenivåer vilket gjort att intresset för att köpa nyproducerad bostadsrätt har varit i stort sett obefintligt. Tack vare stadens attraktiva läge vid Vänern och bra pendlingsavstånd till större arbetsmarknader bibehöll bostadspriserna en stabil nivå jämfört med närliggande regioner.

Som ett led i återetableringen av Artilleriregemente A9 tecknades ett blockhyresavtal med Riksförsvarsbostäder om tre möblerade lägenheter där vi förväntar oss en löpande utökning av antalet i samband med verksamheten startas upp inför full drift 2029.

Projektet ROT Malmen fortsatte med färdigställande av etapp 2 och start av etapp 3 under 2024. Arbetet har under året har löpt på mycket bra utan stora överraskningar. Styrelsen har under året beslutat att gå vidare med både etapp 3 och 4. Hyresförhandlingar har genomförts etappvis under hösten och överenskommelser har tecknats för standardhöjandeåtgärder för respektive etapp. Projektet förväntas fortgå till hösten 2025 med färdigställande september/oktober månad.

Ordinarie bolagsstämma för bolaget hölls den 31 maj med efterföljande konstituerande styrelsemöte. Styrelsen fick en ny ledamot under året efter avsägelse från tidigare ledamot.

Under hösten 2024 påbörjades ett arbete med att ta fram en hållbarhetsstrategi för bolaget med mål att börja hållbarhetsrapportera i samband med årsbokslut 2025.

Höstens verksamhetskonferens för styrelse och ledningsgrupp fokuserade på hållbarhet och långsiktigt strategisk planering och mål.

## Kund & Marknad

Bolaget har under året haft en ökad vakansgrad med genomsnittlig beläggning på 91,8%. Fokus har legat på att skapa mervärde för våra hyresgäster med en hög servicenivå för högre kvarboende. Antalet vakanta lägenheter har under året varierat mellan 8-32 stycken per månad. Den främsta anledningen till den stora variationen med 32 tomma lägenheter i augusti månad är projekt ROT Malmen. I november var endast 8 lägenheter outhyrda varav 6 lägenheter på området Malmen vilket visar att vi fyller på alltefter projektets färdigställande.

Vakanserna på trygghetsboendet på Sannakajen har stabiliserats. Vid utgången av året fanns en vakant lägenhet och en omsättning på sex av lägenheterna under året. Bolaget har under verksamhetsåret haft en genomsnittlig omsättning på 18 lägenheter per månad. Fokus på det kommande året kommer att ligga på att förbättra kundnöjdheten, utöka uthyrningsgraden och anpassa verksamheten till rådande marknadstrender.

### *Social hållbarhet*

Social hållbarhet är en central del av förvaltningen av bostäder. Genom att främja gemenskap, trygghet och jämlikhet bidrar bolaget till att skapa långsiktigt hållbara bostadsområden. De övergripande målen för social hållbarhet inom bolaget inkluderar:

- Att skapa inkluderande och trygga boendemiljöer
- Att främja delaktighet och engagemang bland hyresgäster
- Att säkerställa tillgång till bostäder för mångfald av individer och hushåll
- Att stödja hälsa och välbefinnande genom förvaltningsåtgärder

Genom samarbete med kommunen kan vi tillgodose att individer som är i behov av stöd kan komma in på bostadsmarknaden. Bolagets sociala ansvarstagande och samarbete med socialtjänsten har fortlöpt och under det gångna året har ett nytt samverkansavtal mellan bolaget och AKV upprättats. Vi lägger stor vikt vid att arbeta förebyggande. I december hade bolaget 12 bostadssociala andrahandskontrakt. Tre personer med andrahandskontrakt med kommunen har fått egna avtal under året. Under 2024 har en avhysning verkställts på grund av obetalda hyror. Vi har kontinuerligt arbetat förebyggande i avhysningsärenden och därmed lyckats undvika verkställande av ytterligare avhysningar.

Tillsammans med kommunen har vi infört projektet Bostad Först. Detta är inskrivet i samverkansavtalet och vi har under hösten 2024 upplåtit två lägenheter till projektet.

Kristinehamnsbostäder har 180 särskilda boenden (lägenheter) som blockförhyrs av Kristinehamns kommun som boende inom kategorin äldreboende och socialpsykiatri.

Integrationsenheten har inte haft behov av någon lägenhet under 2024. Vi har däremot upplåtit sju lägenheter till personer från Ukraina som kommit via EU-direktivet. De första kom 2022 och fyra av dem har under 2024 fått egna kontrakt.

Vi har under året arbetat aktivt med våra sociala medier med syfte att stärka vårt varumärke. Det har resulterat i mer frekventa inlägg och fler följare. Detta är ett bra och billigt sätt att nå ut med vårt varumärke samt få en bättre dialog med våra blivande och befintliga kunder. Här har vi haft ett flertal kampanjer samt annonser med ett tydligt mätbart resultat. Vi når fler respondenter här än via traditionell media.

### *Samarbeten och boinflytande*

Vi fortsätter att aktivt arbeta med boendeutveckling. Att öka hyresgästernas boendeflytande är viktigt för oss för att öka den sociala hållbarheten i våra områden och få nöjda hyresgäster. Arbetet följs upp genom att mäta tryggheten i våra NKI-undersökningar. Vi har bland annat påbörjat ett beteendeförändringsarbete gällande källsortering, läxläsning i Malmen, familjedag i Stadsparken, seniorträffar, utflykter, gymnastik och matlagning i gemensamhetslokalen på trygghetsboendet som några exempel. Under 2024 började vi med mellanmål för skolungdomar på Strand vilket har varit mycket populärt och många barn har kommit för att fika och spela spel efter skolan.

Kristinehamnsbostäder har samarbetsavtal med flera lokala föreningar. Vår samarbetspolicy är att all sponsring skall rikta sig till våra hyresgäster och Kristinehamns kommun, de ska stämma överens med Kristinehamnsbostäders grundläggande värderingar och kommunikationsmål. Vi strävar efter en bra balans mellan idrott, kultur och samhällsengagemang. Vi har bland annat ett samarbete med Kristinehamns kommun där det anordnats kulturträffar på olika ställen i kommunen och i våra bostadsområden, detta är specifikt riktat till barn i deras hemmiljö.

### ***Kundnöjdhet***

Vi mäter kundnöjdheten kontinuerligt för att få en bra bild av vad våra hyresgäster efterfrågar. Resultatet använder vi i vår verksamhetsstyrning under året. Service- och produktindex mäts och resultatet möjliggör benchmark i branschen.

Under verksamhetsåret har vi strävat efter framsteg för att främja social hållbarhet i våra bostadsområden. Bolaget planerar att fortsätta satsningar inom trygghet, delaktighet och hälsa, med särskilt fokus och stöd till utsatta grupper.

### **Förvaltning**

Under verksamhetsåret har vårt arbete fokuserat på att säkerställa en effektiv förvaltning av våra fastigheter samt att stärka vårt arbete med hållbarhet och energieffektivitet.

### ***Drift och underhåll***

Vårt huvuduppdrag omfattar drift och underhåll av våra fastigheter, vilket vi har fortsatt att prioritera under året. Trots utmaningar i form av större vattenskador, som krävt betydande resurser både ekonomiskt och personalmässigt, har vi lyckats upprätthålla en god standard i vårt förvaltningsarbete. Fastighetsskötsel utförs på entreprenad av Riksbyggen.

### ***Hållbarhetsarbete***

Som en del av vårt miljö- och hållbarhetsarbete deltar vi aktivt i klimatinitiativet med målet att minska energiförbrukningen med 30 % jämfört med referensåret 2007. Under året har vi fortsatt att energioptimera våra fastigheter genom utbyggnad av vårt fastighetsnät, vilket möjliggör förbättrad övervakning och styrning av ventilationssystem och undercentraler. Flera fastigheter har anslutits till systemet för effekt- och medeltemperaturstyrning, vilket bidrar till ökad energieffektivitet. Ett projekt har också inletts för att undersöka alternativa uppvärmningslösningar för områdena Strand och Malmen, vilket ligger i linje med våra långsiktiga hållbarhetsmål att minska vår energiförbrukning med 30% fram till 2030.

### ***Investeringar och projekt***

Utöver ROT Malmen har en större takentreprenad påbörjats på Kristinapalatset på Mariebergsområdet. Projektet fortskrider enligt plan och beräknas vara färdigställt i maj 2025.

### **Ekonomi**

I det allmänt försämrade ekonomiska läget har vikten av ekonomisk hållbarhet blivit tydligare. Bolagets ekonomiska mål är ett avkastningskrav på 2,5 % av totalt kapital och en soliditet på minst 20,0 %. Avkastning på totalt kapital uppgår till 0,1 % vilket innebär att målet inte uppnås. Soliditeten uppgår till 17,8 % vilket är lägre än målet.

Årets resultat innan skatt är en förlust på -15 mkr. Nedskrivningar på 10 mkr i fastigheten Rödspättan 2 i området Malmen ingår i resultatet och är en följd av ROT-renoveringar som pågår i området.

Årets investeringar uppgår till 79 mkr, varav 75 mkr avser projekt ROT Malmen.

Hyreshöjningen 2024 uppgick till 4,5 % fr. o. m. den 1 januari 2024 och 1,6 % fr. o. m. den 1 juli 2024. Överenskommelsen mellan Sveriges allmännyttta, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen om hyressättningen fr o m med 2023, den så kallade trepartsöverenskommelsen, har legat till grund för förhandlingarna.

Hyresförlusterna uppgick till 3,7 (2,7) mkr vilket är 3,0 (2,4) % av hyresintäkterna.

Hantering av skuldportföljen har skett i enlighet med de riktlinjer och ramar som fastställts i finanspolicy. Vid årsskiftet hade bolaget två kreditgivare. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgick till 4,10 (4,30) år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 1,30 (1,61). Den genomsnittliga effektiva räntan uppgick till 2,60 (2,10) %.

### **Framtida utveckling**

Befolkningsutvecklingen i Kristinehamn har under de senaste åren visat en nedåtgående trend. Enligt Statistiska centralbyrån (SCB) minskade antalet invånare med 81 personer under 2024 till och med kvartal 3.

Prognoser för framtiden indikerar att denna minskning kan fortsätta. Enligt Region Värmlands befolkningsprognos förväntas Kristinehamns befolkning minska med cirka 0,4 % fram till år 2040. Åldersgruppen 0-19 år minskar med 0,3%, 20-64 år minskar med 6,2% och åldersgruppen +65 år ökar med 11%.

Kristinehamn kommer framgent också ha en större andel äldre i befolkningen varför behovet av tillgängliga bostäder och bostäder i mellanboendeform kommer att öka.

En marknadsundersökning genomförd av Evidens våren 2024 visar inte på några stora behov av nyproduktion av hyresrätter i kommunen, då har även återetableringen av artilleriregemente A9 beaktats. Marknaden bedöms klara av 2025 lägenheter per år vid en hyresnivå om 2 000 kr/kvm. Denna hyresnivå är hög för Kristinehamn jämfört med senaste nyproduktion av hyresrätter i på Sannakajen 2022 där hyresnivån är ca 1 800 kr/kvm och där efterfrågan inte är stor. För att få en ekonomisk bärighet i nyproduktion bör hyresnivån vara ca 2 000 kr/kvm.

Kristinehamns kommun har i sitt bostadsförsörjningsarbete också sett ett kommande behov av mellanboendeform för äldre typ trygghetsboende. Detta kommer att analyseras vidare under våren 2025.

I bolagets bestånd ser vi framåt fortsatta behov av större underhållsåtgärder bland annat i området innerstan, varför vi under 2025 ska analysera och ta fram en plan för åtgärder, ekonomi och när i tid vi skulle kunna påbörja ett arbete.

Fortsatt bevakar vi även fastighetsmarknaden i kommunen gällande objekt som kommer ut till försäljning då vi fortsatt ser ett behov av expansion för dels en effektiv förvaltning, dels för att bolagets andel på hyresmarknaden är lägre än snittet inom allmännyttan.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	121 210	112 700	106 246	101 860	99 637
Resultat efter finansiella poster	-14 570	-7 249	5 547	6 872	10 796
Antal anställda	16	17	17	15	16
Balansomslutning	739 421	695 519	655 960	653 129	615 668
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	3,6	4,6	7,1
Avkastning på totalt kap. (%)	0,1	0,5	1,9	2,0	2,8
Soliditet (%)	17,8	21,2	22,2	21,7	23,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Användande av finansiella instrument

Kristinehamnsbostäder nyttjar derivatinstrument för att hantera den ränteriskexponering som bolaget har i sin balans- och resultaträkning och som påverkas av ränteförändringar genom kontinuerlig upplåning, förlängning av befintliga krediter, nyupplåning och framtida ränteriskexponeringar.

I not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper, finns de uppgifter redovisade vad gäller bolagets mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning samt tillämpade principer för säkring för varje viktig typ av planerad affärshändelse där säkringsredovisning används.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	11 000	42 432	9 000	89 720	-4 741	147 411
Disposition enligt beslut av årsstämman:				-4 741	4 741	0
Förändr uppskrivn fond, se separat not 19		-864		864		0
Just skatt uppskrivn fond		-611				-611
Årets resultat					-15 174	-15 174
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 000</b>	<b>40 957</b>	<b>9 000</b>	<b>85 843</b>	<b>-15 174</b>	<b>131 626</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	85 843 397
årets förlust	-15 174 387
	<b>70 669 010</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	70 669 010

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

Kristinehamnsbostäder AB  
Org.nr 556526-8116

7 (23)

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	4		
Nettoomsättning		121 210	112 700
Övriga rörelseintäkter		4 633	8 332
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>125 843</b>	<b>121 032</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	5	-69 373	-60 835
Försäljnings- och administrationskostnader	6, 7, 8	-24 646	-22 430
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-30 220	-28 337
Övriga rörelsekostnader		-756	-6 605
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-124 995</b>	<b>-118 207</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>848</b>	<b>2 825</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	84	723
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-15 502	-10 797
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-15 418</b>	<b>-10 074</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-14 570</b>	<b>-7 249</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-14 570</b>	<b>-7 249</b>
Skatt på årets resultat	11	-604	2 508
<b>Årets resultat</b>		<b>-15 174</b>	<b>-4 741</b>

2025052210166

Kristinehamnsbostäder AB  
Org.nr 556526-8116

8 (23)

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	12	663 243	645 612
Inventarier, verktyg och installationer	13	4 745	5 174
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	49 175	18 031
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>717 163</b>	<b>668 817</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Uppskjuten skattefordran	16	15 827	17 043
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 867</b>	<b>17 083</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**733 030**

**685 900**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Lager för underhåll och reparation		8	11
<b>Summa varulager</b>		<b>8</b>	<b>11</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		748	244
Fordringar hos koncernföretag	17	1 463	5 417
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		275	203
Övriga fordringar		477	531
Aktuella skattefordringar		316	202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3 103	3 011
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 382</b>	<b>9 608</b>

##### *Kassa och bank*

1

0

#### **Summa omsättningstillgångar**

**6 391**

**9 619**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**739 421**

**695 519**

Kristinehamnsbostäder AB  
Org.nr 556526-8116

9 (23)

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

19, 20

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

11 000

11 000

Uppskrivningsfond

21

40 957

42 432

Reservfond

9 000

9 000

**Summa bundet eget kapital**

**60 957**

**62 432**

#### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

85 843

89 720

Årets resultat

-15 174

-4 741

**Summa fritt eget kapital**

**70 669**

**84 979**

**Summa eget kapital**

**131 626**

**147 411**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

22, 23

300 000

275 000

**Summa långfristiga skulder**

**300 000**

**275 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

275 000

243 000

Förskott från kunder

8 394

10 014

Leverantörsskulder

11 967

12 193

Skulder till koncernföretag

24

5 310

898

Övriga skulder

1 412

1 143

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25

5 712

5 860

**Summa kortfristiga skulder**

**307 795**

**273 108**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**739 421**

**695 519**

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-14 570

-7 249

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

26

30 976

34 942

Betald skatt

202

-190

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

**16 608**

**27 503**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete

2

5

Förändring av kundfordringar

-990

-1 224

Förändring av kortfristiga fordringar

1 900

-3 020

Förändring av leverantörsskulder

555

4 035

Förändring av kortfristiga skulder

-1 697

2 364

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**16 378**

**29 663**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-79 322

-69 945

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-79 322**

**-69 945**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

57 000

39 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**57 000**

**39 000**

**Årets kassaflöde**

**-5 944**

**-1 282**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

3 042

4 324

**Likvida medel vid årets slut**

**-2 902**

**3 042**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Byte av redovisningsprincip

Företaget redovisar från och med 2024 erhållen ränta från ränteswappar som en del av räntekostnaderna istället för ränteintäkter. Förändringen av redovisningen av ränteintäkter och räntekostnader påverkar även 2023 års upplupna intäkter/kostnader, vilket gör att balansomslutningen förändras i 2023 års siffror mot föregående års årsredovisning. Under året har bolaget bytt redovisningsprincip för klassificering av lång respektive kortfristig skuld, där skulder med kontraktstid kortare än 12 månader numera klassificeras som kortfristig skuld. Jämfört med tidigare redovisningsprincip som utgick från bolagets bedömning att lånet skulle refinansieras efter kontraktstidens utgång.

#### Intäkter

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

#### *Hysesintäkter*

Hysesintäkterna resultatförs i den period de avser och förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

#### 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 underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten än hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella 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, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge bolaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Inga låneutgifter aktiveras.

#### Bostads- och kontorsbyggnader

Stommar, innerväggar och grund	80-100 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
Hissar, ledningssystem	25-40 år
Övrigt	20-50 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.

Nedskrivningar redovisas i resultaträkningen i posten Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar.

#### Finansiella instrument

Kristinehamnsbostäder utnyttjar finansiella instrument för att hantera ränterisker. Ränterisken definieras i bolagets finanspolicy där bl. a. följande regler och begränsningar beskrivs

- betalningsförmågan skall vara säkerställd
- bästa möjliga finansnetto skall eftersträvas till lägsta möjliga risk
- spekulativa inslag får inte finnas
- kortaste och längsta tillåtna genomsnittliga räntebindningstid
- längsta tillåtna räntebindningstid för enskilda lån och derivat
- tillåtna derivat

#### Derivatinstrument

Bolaget innehar räntederivat för att hantera ränterisken som uppstår i bolagets upplåning. Då ränteswapparna innehas i syfte att säkra ränterisk i bolagets upplåning redovisas räntekuponger på swapparna som en del av räntekostnaderna.

Säkringsredovisningens upphörande: Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med bolagets dokumenterade strategi för riskhantering.

#### *Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag bedömer Kristinehamnsbostäder AB om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

#### **Leasingavtal**

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till Kristinehamnsbostäder AB klassificeras i redovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

#### **Varulager**

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

#### **Likvida medel**

Likvida medel utgörs av disponibla tillgodohavanden hos banker. Bolagets kassa ingår i en cash pool. Denna innehas av Kristinehamns kommun och saldot bokförd som fordran eller skuld hos koncern.

### **Eget kapital**

En återföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital (uppskrivningsfond) har gjorts 2023 på grund av felaktig hantering av upplösning av uppskrivning samt uppskjuten skatteskuld tidigare år. Ingen resultateffekt har gjorts utan endast omföring mellan bundet eget kapital och fritt eget kapital. Justering har gjorts i 2023 års siffror.

Ny avskrivningsperiod för uppskrivning samt upplösning av uppskjuten skatt har påbörjats under 2024 i takt med avskrivning av fastigheter vilka uppskrivningen baseras på.

### **Kassaflödesanalys**

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

Som likvida medel klassificerar bolaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

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

#### **Antal anställda**

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

#### **Balansomslutning**

Företagets samlade tillgångar.

#### **Avkastning på eget kap. (%)**

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

#### **Avkastning på totalt kap. (%)**

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

#### **Soliditet (%)**

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

### **Eget kapital**

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRL:s indelning.

### **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. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

## Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

## Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras på bedömningar och uppskattningar om framtiden. Antaganden som innebär en risk för väsentliga justeringar under kommande år har gjorts avseende materiella anläggningstillgångar, fastigheter. För materiella anläggningstillgångar fastigheter, har uppdelning i komponenter gjorts i de fall skillnaden i nyttjandeperiod mellan de olika komponenterna är väsentlig. Det bokförda värdet på fastigheten har, vid ingången till K3, fördelats enligt respektive komponents andel av det bedömda värdet. I samband med årsbokslutet bedöms huruvida det finns någon indikation på att en tillgångs verkliga värde understiger bokfört värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. I de fall det inte går att beräkna en tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enheten som tillgången tillhör. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

## Not 4 Intäkternas fördelning

	2024	2023
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</b>		
Hyror	121 345	114 038
Hysesbortfall	-3 684	-2 726
Ersättning från hyresgäster	3 523	1 361
Övriga intäkter från hyresgäster	26	27
	<b>121 210</b>	<b>112 700</b>
<b>I övriga intäkter ingår intäkter från:</b>		
Förvaltningsarvode, AKI	2 607	2 597
Övriga intäkter	2 026	5 735
	<b>4 633</b>	<b>8 332</b>

**Not 5 Fastighetskostnader**

	2024	2023
Fastighetsskötsel, köpta varor och tjänster	11 751	8 953
Reparationer	12 459	10 741
Underhåll	11 537	9 769
El	4 956	4 956
Fjärrvärme	15 835	14 333
Vatten	5 357	4 906
Renhållning	3 502	3 449
Övriga driftkostnader	2 211	2 014
Fastighetsskatt	1 765	1 714
	<b>69 373</b>	<b>60 835</b>

**Not 6 Leasingavtal**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 182 (962) tkr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	1 088	1 282
Senare än ett år men inom fem år	1 671	2 778
	<b>2 759</b>	<b>4 060</b>

**Not 7 Arvode till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers</b>		
Revisionsuppdrag	130	67
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	64	12
Skatterådgivning	30	19
	<b>224</b>	<b>98</b>

Kristinehamnsbostäder AB  
Org.nr 556526-8116

17 (23)

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	2024	2023
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 292	1 242
Övriga anställda	8 282	8 122
	<b>9 574</b>	<b>9 364</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal för styrelse och verkställande direktör	369	351
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 609	2 593
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	417	399
Pensionskostnader för övriga anställda	886	910
	<b>4 281</b>	<b>4 253</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>13 855</b>	<b>13 617</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %

Bolaget har 15 (16) anställda exklusive VD varav 8 (8) kvinnor och 7 (8) män.  
VD har enligt avtal rätt till 12 månadslöner vid uppsägning från företagets sida.

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024	2023
Utdelningar	2	2
Övriga ränteintäkter	82	721
	<b>84</b>	<b>723</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Räntekostnader	-15 502	-10 797
	<b>-15 502</b>	<b>-10 797</b>

Kristinehamnsbostäder AB  
Org.nr 556526-8116

18 (23)

2025052210177

**Not 11 Skatt på årets resultat**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt	-604	2 508
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-604</b>	<b>2 508</b>
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	20,60
Justering av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	4 860	4 497
Justering av uppskjuten skatt avseende avsättningar	-5 464	7 005
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-604</b>	<b>2 508</b>

**Not 12 Byggnader och mark**  
Byggnader och markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	806 377	796 231
Årets anskaffningar	47 502	55 855
Utrangeringar	-2 684	-7 846
Omklassificeringar		-37 863
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>851 195</b>	<b>806 377</b>
Ingående avskrivningar	-178 277	-199 259
Omklassificeringar		37 863
Årets avskrivningar	-18 939	-18 121
Utrangeringar	1 928	1 240
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-195 288</b>	<b>-178 277</b>
Ingående uppskrivningar	54 400	54 400
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 088	
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>53 312</b>	<b>54 400</b>
Ingående nedskrivningar	-36 888	-27 773
Årets nedskrivningar	-10 060	-9 873
Årets avskrivningar på nedskrivet belopp	972	758
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-45 976</b>	<b>-36 888</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>663 243</b>	<b>645 612</b>
Taxeringsvärden byggnader	523 880	523 880
Taxeringsvärden mark	120 569	120 569
	<b>644 449</b>	<b>644 449</b>
Bokfört värde byggnader	626 172	608 541
Bokfört värde mark	37 071	37 071
	<b>663 243</b>	<b>645 612</b>

Kristinehamnsbostäder gör årligen en värdering av fastighetsbeståndet för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet beräknas genom kassaflödesmodellen, justerat, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde, dock minst vart tredje år. År 2024 visar värdering ett marknadsvärde om 1 347 500 tkr.

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 948	7 006
Årets anskaffningar	676	942
Försäljningar/utrangeringar	-100	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 524</b>	<b>7 948</b>
Ingående avskrivningar	-2 774	-1 673
Försäljningar/utrangeringar	100	0
Årets avskrivningar	-1 105	-1 101
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 779</b>	<b>-2 774</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 745</b>	<b>5 174</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	18 031	4 882
Under året nedlagda kostnader	79 322	69 945
Under året genomförda omfördelningar	-48 178	-56 796
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 175</b>	<b>18 031</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 175</b>	<b>18 031</b>

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

**Not 16 Uppskjuten skattefordran**

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran på förlustavdrag	55 237	50 376
Skattemässiga restvärden i deklarationen på byggnader	-39 410	-33 333
<b>Summa</b>	<b>15 827</b>	<b>17 043</b>

**Not 17 Fordringar hos koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Kristinehamns kommun, banktillgodohavande	0	3 042
Kristinehamns kommun, kundfordringar	1 463	2 375
	<b>1 463</b>	<b>5 417</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	105	0
Förutbetalda kostnader	2 998	3 011
	<b>3 103</b>	<b>3 011</b>

**Not 19 Antal aktier och kvotvärde**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	11 000	1
	<b>11 000</b>	

**Not 20 Disposition av vinst eller förlust**

2024-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	85 843
årets förlust	-15 174
	<b>70 669</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	70 669
	<b>70 669</b>

**Not 21 Uppskrivningsfond**

2024-12-31                      2023-12-31

Belopp vid årets ingång	42 432	37 633
Upplösning till följd av årets avskrivningar	-864	0
Återförd upplösning av fonden	-612	4 799
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 956</b>	<b>42 432</b>

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

**Not 22 Ställda säkerheter**

Samtliga pantbrev finns i eget förvar och motsvarar beloppet 292 061,3 tkr (292 061,3 tkr).

**Not 23 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än ett år efter balansdagen	300 000	225 000
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	50 000
	<b>300 000</b>	<b>275 000</b>

**Not 24 Skulder till koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Kristinehamns kommun, checkräkningskredit	2 903	0
Kristinehamns kommun, leverantörsfakturor	1 352	514
Kristinehamns Elnät AB/Energi AB, leverantörsfakturor	1	57
Kristinehamns kommun, upplupna kostnader	747	3
Kristinehamns Elnät, upplupna kostnader	307	324
	<b>5 310</b>	<b>898</b>

**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löne- och lönebikostnader	1 677	1 710
Upplupna räntekostnader	1 687	1 501
Upplupet revisionsarvode	76	124
Övriga interimsskulder	2 272	2 525
	<b>5 712</b>	<b>5 860</b>

Lönekostnad inkl även uppbokat avseende styrelsen.

**Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	20 160	18 464
Utrangeringar	756	6 605
Nedskrivningar	10 060	9 873
	<b>30 976</b>	<b>34 942</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Kristinehamn den 14 mars 2025

Anne Hölmebakk  
Ordförande

Hans Karlsson

Anitha Johansson

Ann-Christine Lumberg

Jörgen Wessman

Bjarne Olsson

Jan-Björn Jenssen

Jan Barthelson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Ek  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kristinehamnsbostäder AB, org.nr 556526-8116

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kristinehamnsbostäder AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kristinehamnsbostäder 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.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Kristinehamnsbostäder AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kristinehamnsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kristinehamnsbostäder AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
Susanne  
Karlsson

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kristinehamnsbostäder AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättnings skyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Karlstad den 17:e mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Ek  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Susanne  
Karlsson