

2024062008966



Årsredovisning 2023

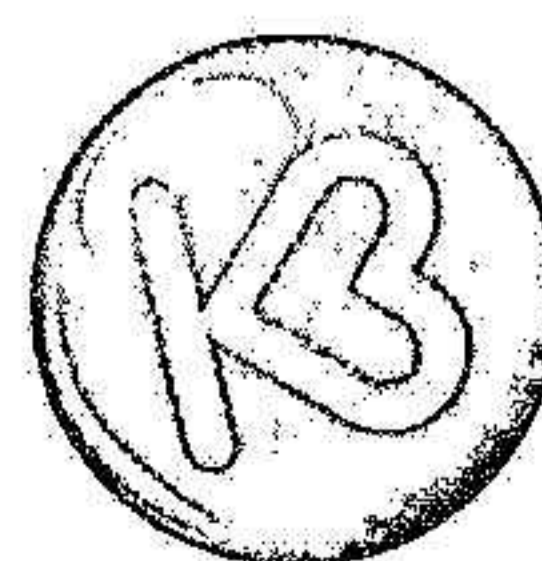
Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör för Krokomsbostäder AB, org. nr. 556458-8639, intygar härmed att den här kopian av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet samt att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie årsstämma den 10 juni 2024.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens och verkställande direktörens förslag till resultatdisposition.

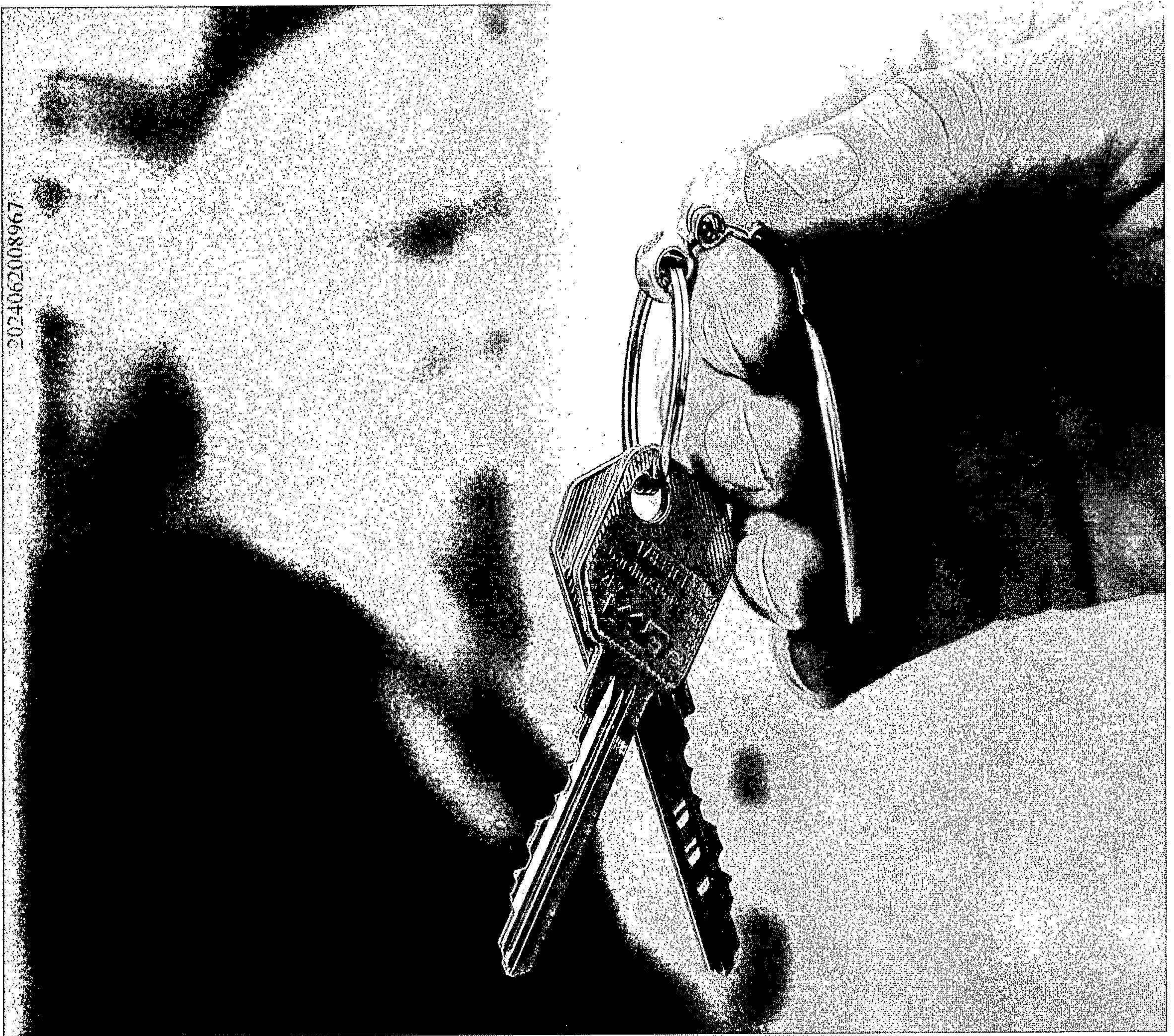
Krokom, den 19 juni 2024

LIVUS EKQVIST, VD

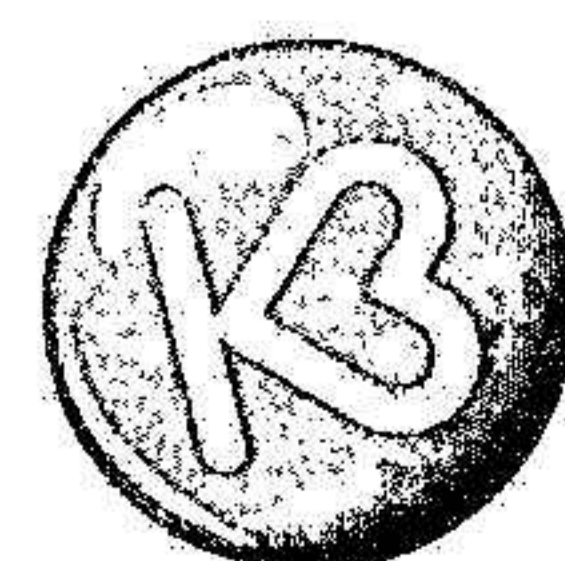


KROKOMBOSTÄDER

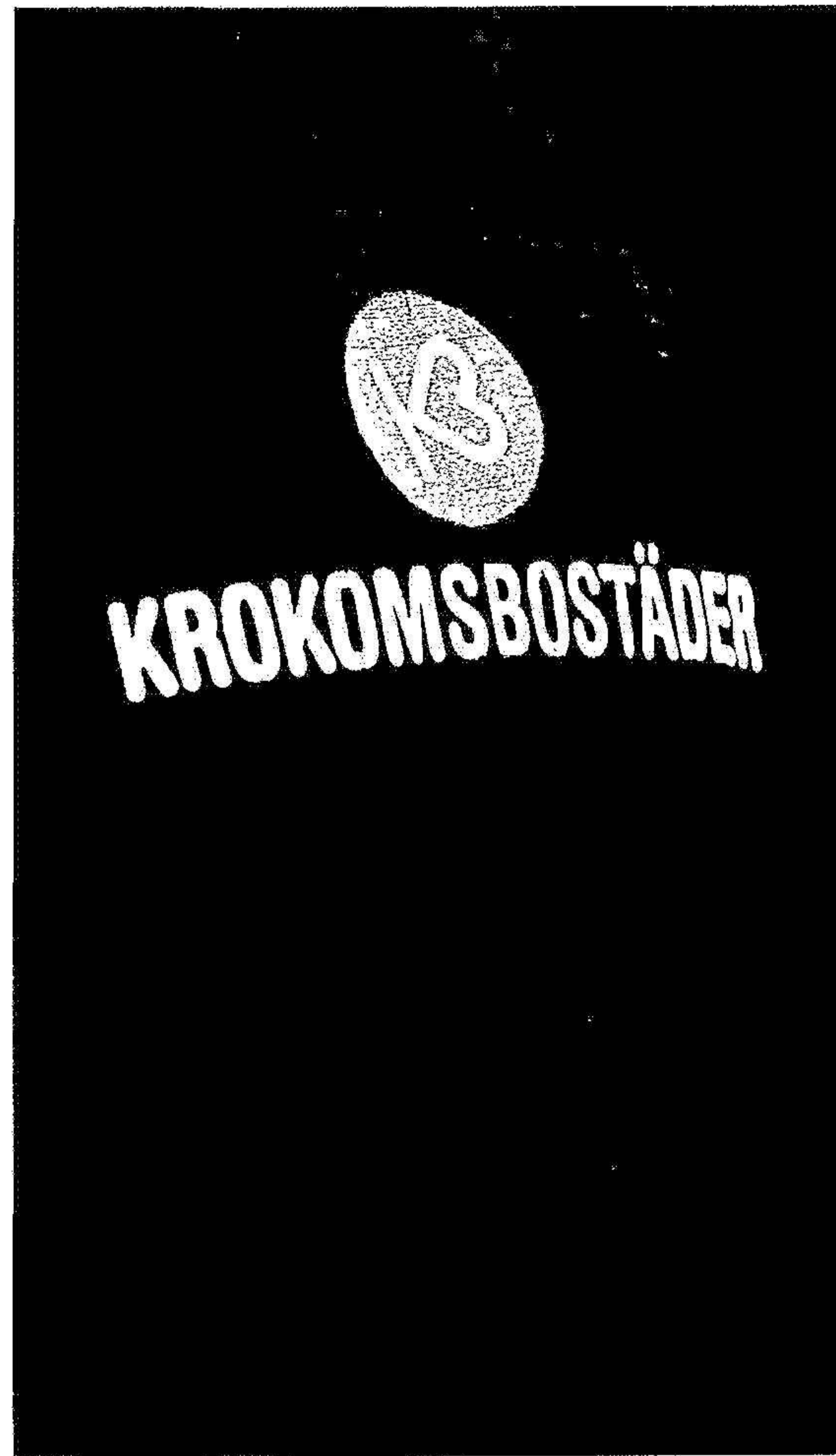
2024062008967



Årsredovisning 2023



KROKOMSBOSTÄDER



INNEHÅLL

Vd har ordet	fyra
Förvaltningsberättelse	fem
Resultaträkning	tretton
Balansräkning	fjorton
Eget kapital och skulder	femton
Kassaflödesanalys	sexton
Noter	sjutton
Revisionsberättelse	tjugoåtta
Granskningsrapport	trettio



En ny ekonomisk normalitet

Dags att stänga böckerna för 2023 års räkenskaper och då samtidigt läge att i ord sammanfatta året som gått.

Ekonomiskt fortsatte kostnadsutvecklingen i för oss negativ riktning med fortsatta prisökningar och höga inflationssiffror. Räntenivåerna har så smått börjat förändra vår fastighetsbudget med ökade räntekostnader. Att priset på pengar under alltför lång tid varit för lågt ger oss nu vid handen en ny normaliserad räntenivå. Vår framgångsrika finansiella strategi gör dock att vi fortfarande och fortsatt har en god finansiell situation där räntekostnaderna är allt annat än alarmerande, men klart är att de under kommande år kommer att utgöra en större del av vår totala kostnadsbild än tidigare.

Vår i princip enda och därmed viktigaste intäktskälla hyrorna har fortsatt behov av att ändras i motsvarande takt som våra kostnadsökningar. Sedan den nya trepartsmodellen infördes hösten 2022 tändes ett hopp om en tydligare koppling mellan kostnads- och hyresutveckling i de årliga förhandlingarna. Förra årets utveckling var ett steg framåt om än inte fullt ut önskvärd, medan höstens förhandlingar snarare gick åt det motsatta hållet. Det är inte en hållbar modell att leva med att glappet mellan hyrornas och kostnaderna utveckling ständigt ökar. Det kommer på sikt göra att vårt utrymme för avsättning till underhåll minskar. Detta är inget lokalt problem utan delas av i princip samtliga fastighetsbolag i Sveriges Allmännyttan varför jag tror vi kommer få se fortsatta diskussioner och förändringar av modellen för hyresförhandlingar.

I slutet av 2023 föll en hel drös med pusselbitar på plats i flertalet av våra stora och mångåriga projekt. Vårt nyproduktionsprojekt på Freja i Ås blev under hösten antligen avgjort i högsta instans och var därmed redo att startas. I skrivande stund har nyss markerbetena för husbyggnationerna påbörjats och planen är

att det blir inflyttningsklart i slutet av 2025. I Nälden ägnades 2023 åt förberedelser och förhandlingar inför nyproduktionen av de 12 radhuslägenheterna på Lägdevägen, som blir inflyttningsklara redan under senhösten 2024.

I slutet av året dukade vi för ett av våra större ombyggnationsprojekt någonsin; Renoveringen av Blomstergården. Här ställer vi om det tidigare äldreboendet till toppmoderna SäBo-lägenheter längst fram i utvecklingen. Ett stort och komplicerat projekt som beräknas stå klart till sommaren 2025. För att bereda möjligheter för nya planer i Krokoms centrum har vi för avsikt att under slutet av 2024 lämna våra förråds- och verkstadslokaler på det s.k. Forsbergsområdet. Nya verkstadsbyggnad är planerad mellan nya förskolan och vårt nuvarande huvudkontor som om allt går vår väg kan stå klart mot slutet av 2024.

En för bolaget historisk milstolpe passerades under slutet av året när vårt fastighetssystem I Iusar efter drygt 20 år i vår tjänst till slut fick ersättas av det moderna Momentum Fastighet. En stor milstolpe för oss inte bara teknik och IT-miljömässigt utan även ett system som öppnar för ett modernare, mer strukturerat och effektivare arbetssätt. Många på bolaget har lagt ner stort arbete i att genomföra detta systembyte vilket vi mot slutet av året genomförde. Nya rutiner och arbetssätt har i skrivande stund bara sett sin linda, men vi kan redan nu skönja frukten av de nya möjligheter systemet kan ge oss.

Bläddra dig gärna igenom vid denna vår trettionde årsredovisning i ordningen sedan bolaget bildades. Jag bjuder dig en intressant stund när vårt år beskrivs i siffror och termer. Glad läsning!

Linus Ekqvist, vd

Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för KROKOMSBOSTÄDER AB, org.nr. 556458-8639 med säte i Krokoms Kommun, avger härmed redovisning för bolagets räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31.

KROKOMSBOSTÄDER AB ägs till 100 % av Krokoms Kommun, org.nr. 212000-2478.

Bolagets verksamhet består av uthyrning och förvaltning av eget fastighetsbestånd samt uppdragsförvaltning.

KROKOMSBOSTÄDER AB har en dominerande ställning på marknaden vad avser uthyrning av bostäder och lokaler i större delen av kommunen.

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttan samt är medlem i arbetsgivarorganisationen FASTIGO och inköpsorganisationen HBV.

Årsredovisningen är upprättad i SEK och angivna siffror är i kSEK där inget annat anges.

Styrelse

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Krokoms kommun och har sedan årsstämman i juni 2023 följande sammansättning:

Ledamöter: Ordförande Kjell Sundholm, vice ordförande Karin Jonsson, Viveka Asproth, Peter Grundström, Björn Hammarberg, David Hällgren samt Sune Sjöström.

Ersättare: Britt Inger Blad Sörensdotter, Jonas Gabrielsson, Gunnar Hellström, Håkan Mikaelsson, Åke Ringdahl samt Katarina Rosberg.

Fram till 2023-01-18 var Bengt Olofsson ordförande i bolaget.

Ledning

Linus Ekqvist är verkställande direktör och har så varit under hela verksamhetsåret.

Bolagets vision

Vi skapar en värld av goda grannar.

Ägardirektiv

Nedanstående ägardirektiv för bolaget fastställdes av Kommunfullmäktige 2020-12-02.

Syfte

Krokomsbostäder ägs i syfte att bygga och förvalta bostäder och lokaler och därmed bidra till balans på utbudet på bostadsmarknaden, samt fungera som ett viktigt verktyg för att uppnå bostadssociala mål.

Bolaget förväntas aktivt medverka till att uppnå kommunens strategiska tillväxtmål.

Verksamhetens inriktning

Aktör på bostadsmarknaden

Bolaget ska, med beaktande av affärsmässiga principer, vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden och förädla sitt fastighetsinnehav genom nyproduktion, köp respektive försäljning av bostäder och lokaler. Bolaget kan med beaktande av affärsmässiga principer producera annat än hyresbostäder.

Bolaget ska vara aktivt i frågan om seniorbostäder. Ungdomarnas situation på bostadsmarknaden ska uppmärksammas.

Bolaget ska motverka bostadssegregation, främja bostadsförsörjningen i kommunen och verka för ett integrerat boende.

Bolaget ska aktivt verka för att förbättra tillgängligheten i bostadsbeståndet så att det blir möjligt för bl a äldre och personer med funktionsvariationer att bo kvar i kommunen. Kommunens mål när det gäller ökad tillgänglighet ska vara styrande vid nyproduktion.

Bolaget ska vara uppmärksam på sin bostadssociala uppgift.

Tillväxt, bostadsförsörjning

Bolaget ska inom ramen för sitt uppdrag medverka till att uppfylla de mål och intentioner som finns i kommunens styrande dokument såsom bland annat översiktsplaner, tillväxtstrategi och bostadsförsörjningsplan. Detta innefattar att självständigt utforska och föreslå etableringsområden för bostäder, och i dialog med ägaren besluta om bolaget ska driva identifierade etableringsområden vidare. Detta kan även innefatta initiativ till markförvärv och förändrade detaljplaner.

Miljöarbete

Bolaget ska verka för en miljömässigt hållbar verksamhet. Bolaget åläggs att i tillämpliga delar följa kommunens styrdokument inom området, såsom miljöpolicy, miljöstrategi och miljömål inom ramen för Agenda 2030.

Finanspolicy/finansreglemente

Bolagets styrelse ska fatta beslut om bolagets finanspolicy inom ramen för kommunens övergripande finansreglemente.

Säkerhetsskydd

Bolaget ska, i det fall det krävs, utse säkerhetsskyddschef och tillse att gällande lagstiftning efterlevs.

Övriga policyer

Bolaget ska i tillämpliga delar följa riktlinjer och policyer som gäller för Krokoms kommun. Bolaget ska ha en policy för hantering av frågor kring farliga förmåner.

Ekonomiska mål och riktlinjer

De ekonomiska målen utgår ifrån att bolaget ska klara en balans mellan nyproduktion och upprustning av befintligt bestånd med de resurser som bolaget förfogar över. Investeringar och förvaltningskostnader ska hållas på nivåer som säkerställer ett långsiktigt hållbart kassaflöde och marknadsvärde.



Övergripande ekonomiska mål

Bolaget bör ha en direktavkastning som i genomsnitt över en femårsperiod fr.o.m. utgången av 2020 motsvarar 2,5 procent.

- Bolagets soliditet bör vara som lägst 15 procent
- Bolagets belåningsgrad får högst vara 70 procent

Styrelsen ska säkerställa att en god internkontroll präglar organisationen och bolagets löpande verksamhet. Styrelsen ska årligen värdera den interna kontrollen.

För de lån som bolaget har och för vilka ägaren borgar, ska bolaget erlagga en särskild borgensavgift som bestäms årligen och som ska motsvara skillnaden mellan de villkor bolaget erhåller och en förväntad marknadsmässig ränta för bolag av motsvarande storlek. För närvarande är borgensavgiften 0,4 procent av den genomsnittliga låneskulden för aktuellt år. Detta gäller tills annat beslutas.

Strategi för utdelning

Ingen utdelning krävs generellt.

Informationskrav, samordning och dialog

Bolaget ska överlämna följande information till ägaren:

Årsredovisning

Utöver krav i aktiebolags- och bokföringslag gäller att bolagets årsredovisning/bokslut samordnas med kommunens årsredovisning. Preliminärt bokslut och det reviderade bokslutet inklusive revisors rapport ska lämnas enligt tidplan som anges av Krokoms kommun.

Årsbudget

Bolaget ska till kommunen lämna in en årsbudget för bolaget som fastställts av styrelsen.

Delårsrapport

Bolaget ska redovisa delårsrapport till kommunen. Den ska innehålla en prognos för helårsresultat samt redovisa utvecklingen av outhyrda lägenheter.

Övrig information

Ägarna har rätt att under året kalla bolagets VD och styrelsens ordförande för redovisning av bolagets verksamhet, ekonomi och affärsplan samt för dialog i ärenden som berör bägge parter.

Styrelseprotokoll ska delges ägaren kontinuerligt.

Principiellt viktiga frågor

Bolaget ska ge kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning till principiellt viktiga frågor, såsom bland annat:

- Förändrad bolagsstruktur, d.v.s. frågor som rör bildande, förvärv och fusioner av bolag liksom frågor som rör försäljning av bolag eller delar av bolag.
- Större investeringar som ändrar nuvarande inriktning på bolagets kärnverksamhet och eller som väsentligt kan påverka ägarens ekonomi.
- Försäljning av fastigheter, som påverkar kommunens ansvar för bostadsförsörjning.

Samordning och dialog

Ägarsamråd ska genomföras fyra gånger per år. Dessa möten äger rum enligt överenskommelse mellan parterna och för att passa in med kommunens tidplan i övrigt.

Utöver detta åligger det både ägaren och bolaget att vid behov påkalla extra ägarsamråd om det finns behov av att reda ut ärenden som kan vara principiellt viktiga.

Bolagets VD ska ingå och medverka i kommundirektörens ledningsgrupp.

Bolaget skall ingå i kommunens krisledningsorganisation, och bolaget ska upprätta planer för extraordinära händelser. Dessa planer ska samordnas med kommunens och vid behov revideras när kommunens planer revideras.

Revision

De av kommunfullmäktige utsedda lekmanarevisorerna ska utvärdera hur bolaget uppfyller de mål som ägarna ställt upp. Skriftlig rapport ska vara Krokoms kommun tillhanda i samband med att årsbokslutet överlämnas.

Rekrytering av vd

Anställning och uppsägning av VD ska ske i samråd mellan Krokomsbostädernas styrelse och kommunstyrelsens presidium.

Viktiga förhållanden och händelser

Ekonomi

Direktavkastningen för 2023 blev 4,44 % (4,10 %), detta beräknat på bolagets totala intäkter minus direkta drift- och underhållskostnader samt fastighetsavgift dividerat med förvaltningsfastigheternas marknadsvärde.

Soliditeten har för 2023 minskat marginellt till 30,7 % (30,9 %). Under kommande år räknar bolaget med att soliditeten kommer försvagas något då bolaget kommer investera både i befintliga fastigheter samt i nyproduktion av lägenheter. Belåningsgraden var vid utgången av räkenskapsåret 46,0 procent.

Investeringar

På Solbacka i Föllinge har en solcellsanläggning installerats till en kostnad om 1867 tkr samt ett nytt tak lagts på vårdhemmet till en kostnad om 2706 tkr. På Barkabystigen i Föllinge har en utvändig hiss installerats som används av två byggnader till en kostnad om 717 tkr. I Krokoms har avloppsstammar relinats på Björkvägen 4 c-d och 5 c-d till en total kostnad om 2987 tkr. Nya tak har lagts på Strindbergsväg 2,4 och 6 i Krokoms till en total kostnad om 1785 tkr. På Genvägen 5 i Krokoms har en lokalanpassning gjorts till en kostnad om 278 tkr. I Byskogen har ventilationsaggregat installerats på Orionvägen 5, 6 och 15 till en kostnad om 817 tkr. I Offerdalsområdet har relining utförts på Ängevägen 18-20 till en kostnad om 657 tkr samt en ny hiss installerats på Hällebo till en kostnad om 909 tkr. Fastigheten Hissmöbyle 2:356 har förvärvats av Krokoms kommun för 76 tkr. Förvärvet avser tomtmark i anslutning till Offerdalsvägen 25 med möjlighet till nybyggnation av verkstadslokal för bolagets egna behov.

Åtta hjärtstartare samt fem utomhusskåp till dessa har köpts in till en total kostnad om 217 tkr. Möbler har införskaffats till gemensamhetslokalen för seniorlägenheterna på Tunan i Alsen till en kostnad om 68 tkr. Elverktyg inklusive batterier och laddare har införskaffats till en total kostnad om 485 tkr samt laddstolpar för eget behov samt uthyrning till elbilsägare har installerats till en total kostnad om 78 tkr.

Underhåll

Under 2023 har följande underhållsåtgärder gjorts på fastighetsbeståndet:

I Krokoms har utemiljöarbeten gjorts vid Smedjevägen/Grönsväg, Offerdalsvägen 12-14, Offerdalsvägen 3 samt vid Aspåsvägen 11. I Ås har utemiljöarbete genomförts vid Ösavägen 7 och Ängsvägen 1. På Orionvägen i Byskogen har till- och frånluftsschakt brandtätats. Samtliga skyddsrum har besiktats och gjorts i ordning så att de klarar kravet på att användas som skyddsrum inom 48 timmar. Några lägenheter har fått större renoveringar på grund av vattenskada eller omfattande överslitage. Lägenhetsrenoveringar i mindre omfattning har skett i ca 100 lägenheter i samband med omflyttning samt att 48 (125) hyresgäster har fått egna tillval installerade. Det totala underhållet, både planerat underhåll och akut underhåll i form av reparationer, har minskat något till 195 kr (206) per kvadratmeter.

Taxeökningar

Från 1:a januari 2023 höjdes Renhållningstaxan med 12,2 procent samt VA-taxan med 12 procent.

Väsentliga avtal

Avtal om leverans av nytt molnbaserat fastighetssystem, Momentum Fastighet, tecknades med Atea Sverige AB.

Ränteutveckling

Den genomsnittliga bruttoräntan på bolagets lån var 1,14 % (0,54 %). Vid räkenskapsårets slut var bolagets snittränta 1,77 % vilket var 125 räntepunkter högre än föregående år. Utöver ränta har 0,4 % i borgensavgift betalats till Krokoms Kommun på bolagets genomsnittliga låneskuld, totalt 1000 tkr.

Uthyrning och vakanser

Lägenhetsbeståndet består av 1086 lägenheter samt 79 bostäder i äldreboenden totalt 1165 bostäder, vilket är 6 färre än föregående år. Detta då nio lägenheter har avslagits på grund av ombyggnationen av Blomstergården i Krokoms medan 3 lägenheter tillkommit genom att lokaler konverterats till lägenheter. En annan förändring under året har varit att lägenheterna på Orion i Krokoms numera inte är äldreboende som kräver biståndsbeslut utan hyrs ut av bolaget som vanliga seniorlägenheter.

Antalet vakanta lägenheter uppgick vid årets slut till 37 stycken, motsvarande 3,2 procent av lägenhetsbeståndet, vilket är 13 fler än 2022. Den stora anledningen till den ökade vakansen är att 25 lägenheter på Orion i Krokoms håller på att renoveras med förväntad uthyrning under våren 2024. Antalet avflyttningar har minskat kraftigt från 207 stycken år 2022 till 173 stycken år 2023.

Hyresförhandling

För 2023 höjdes hyrorna från och med 1:a januari i genomsnitt med 3,81 procent. Hyran för samtliga bilplatser inkl. garage höjdes samtidigt med 10 kr per månad. I december 2023 förhandlade bolaget klart en genomsnittlig hyreshöjning från och med 1:a januari 2024 med 5,10 procent. Hyran för bilplatser inkl. garage höjs även detta år med 10 kr per månad.



Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Räntor fastighetslån

Riksbankens styrränta har höjts i rask takt under året och är 4,00 % från september 2023, en prognos från Riksbanken säger att räntan inte kommer höjas ytterligare men det är osäkert när styrräntan kan börja sänkas. Inflationen i samhället har fortsatt att sjunka de senaste månaderna men innan betydande räntesänkningar är att vänta så behöver Riksbanken se att inflationen är varaktigt låg och stabil. Krokomsbostäder hade vid årsskiftet fem olika lån varav fyra med fast ränta. I februari 2024 omsattes ett lån på 50 mkr som hade 4,45 % i rörlig ränta till ett lån med 3,09 % i fast ränta, som är bunden i 48 månader. Nästa omsättning ska göras i april 2024 då ett lån på 50 mkr som varit bunden till 0,67 % i ränta ska refinansieras. Kommuninvest är kreditgivare till samtliga fastighetslån och lånen är säkerställda med borgen från Krokoms kommun.

Vakansgrad förväntad

Antalet vakanta lägenheter vid årsskiftet var 37 stycken och nu i mars 2024 har bolaget 36 vakanta lägenheter. Krokomsbostäder hade vid årsskiftet 3299 (2804) aktiva kunder i bostadskö och kötiden för att få en större lägenhet i Ås-området är mer än tre år även i Krokoms överstiger kötiden två år på större lägenheter medan mindre lägenheter kan gå att hyra med kortare kötid. Takten på nya sökande har avtagit under året men det är få som försvinner från kön på grund av inaktivitet och nya sökande tillkommer när vi gör marknadsföringsinsatser. En del av de sökande är redan hyresgäster hos bolaget men är med i kön i den händelse de behöver en större eller mindre lägenhet vid ett senare tillfälle. Sammantaget är det bolagets prognos att vakansgraden kommer fortsätta vara

låg och målet är att ligga runt 1 % vid slutet av 2024. .

Framtida utveckling

Bolaget är väl rustat inför framtiden, mycket tack vare att soliditeten har förstärkts av bra rörelseresultat och fastighetsförsäljningen som gjorde år 2021. Vid en intern värdering av bolagets fastigheter så framkommer det att det bedömda marknadsvärdet är nästan dubbelt så högt som det bokförda värdet för bolagets fastigheter.

För att bidra till kommunens tillväxtstrategi och bostadsförsörjningsplan arbetar bolaget aktivt med att arbeta fram nybyggnadsplaner för flerbostadshus i attraktiva områden. De projekt som ligger närmast i tiden är nybyggnation i Nälden av två radhuslängor med totalt 12 stycken lägenheter, vardera på 104 kvm. Inflyttning i Nälden beräknas till hösten 2024. Vidare kommer två stycken flerbostadshus vid kvarteret Freja i centrala Ås nyproduceras, innehållande totalt 63 lägenheter. Beräknad inflyttning i Ås är hösten 2025. Därutöver pågår detaljplanearbete avseende Genvägen 1 i centrala Krokoms.

Väsentliga riskfaktorer

Om kostnadsutvecklingen i branschen fortsätter att stiga snabbare än bolagets hyresintäkter kan bolaget få problem att på sikt underhålla och ta hand om fastigheterna med rimlig lönsamhet.

Energi och miljö

Krokomsbostäder AB sammanställer årligen data från insamlad energistatistik och redovisar det separat i formen av ett energibokslut. De viktigaste delarna redovisas även i bolagets årsredovisning.

Organisationen

I driftorganisationen ingår en energigrupp bestående av två energiingenjörer och tre drifttekniker. Energigruppens huvuduppgift är att kontinuerligt tillse att bolagets byggnader använder energi så effektivt som möjligt, med godkänt inneklimat.

Energigruppen har även hand om energi-investeringar, OVK, energideklarationer och energiuppföljning, samt ansvarar för energistatistikprogrammet och det överordnade styrsystemet som bl.a. styr byggnadernas värme och ventilation.

Energimätning

2023 fanns 510 aktiva energi-, olje- och vattenmätare upplagda i vår statistikdatabas.

Sedan 2021 läses samtliga huvudmätare för el och fjärrvärme in automatiskt. Mätarställningarna för övriga mätare avläses och registreras manuellt en gång per månad. För huvudmätare el finns även timmedelvärden.

Klimatet år 2023

För att kunna jämföra energianvändningen mellan olika år så måste energianvändningen för uppvärmning normalårskorrigeras, dvs. räknas om för att motsvara behovet ett normalår. Normalåret bestäms av SMHI och baseras på en historisk 30-årsperiod. 2022 införde SMHI ett nytt normalår, baserat på perioden 1991 – 2020.

Från och med uppföljningsåret 2017 använder Krokomsbostäder energiindex som metod för normalårskorrigerings, från att tidigare ha använt graddagsmetoden. Energiindex är utformad för att bättre ta hänsyn till inverkan av bl.a. solinstrålning, vind och internvärme, och är den metod som idag används i systemet för energideklarationer och hänvisas till i BEN. Metodbytet innebär att normalårskorrigerade värden i energiuppföljningen kommer att skilja sig mot tidigare uttagen statistik (uttagen före december 2017).

Energiindex använder s.k. ekvivalenta graddagar. Den ekvivalenta graddagssumman för normalåret är 5953. För 2023 var summan 6131, dvs klimatet var 3 % kallare än normalåret. Från och med 2021 används graddagsort Föllinge för hela beståndet.

Oljeeldning

Krokomsbostäder har sedan 2014 endast en spets-/reservoljeanläggning i sitt bestånd.

Energianvändningen år 2023

Fastighetsbeståndets normalårskorrigerade specifika energianvändning är oförändrad jämfört med föregående år.

Klimatinitiativet

Under hösten 2018 startade Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent i förhållande till ansatt basår.

Klimatinitiativets syfte är att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Genom att inspirera och peppa varandra kan bostadsföretagen göra omställningen snabbare än var och en för sig. Krokomsbostäder AB anslöt sig till Allmännyttans klimatinitiativ i december 2018. Det innebär att bolaget har åtagit sig att arbeta för att allmännyttan uppnår Klimatinitiativets två övergripande mål. Avsnitten miljömässig hållbarhet samt energi och miljö i Krokomsbostäder AB:s verksamhetsplan berör Klimatinitiativet.

Den uppföljning som hittills skett i vårt energiuppföljningsstöd har inte varit anpassad till det sätt att räkna som gäller i Klimatinitiativet. Den rapportering som gjorts till Klimatinitiativet har därför krävt betydande manuell anpassning. Under hösten sätts ett arbete med att bygga om modellen i vårt energiuppföljningsverktyg för att förenkla rapporteringen inom Klimatinitiativet, men också samtidigt stärka både



kvaliteten och användarvänligheten generellt för modellen som verktyg i energiuppföljningen. Det är en omfattande insats som genomförs i samarbete med Momentum och som innebär att årets fullständiga energibokslut kommer att fördröjas detta år.

Medarbetare

Anställda

Vid årsskiftet var 45 personer anställda, totala sysselsättningen var 45,0 heltidstjänster vilket är fyra tjänster fler än föregående år.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron under året var 5,4 % (4,1 %). Korttidsfrånvaron har minskat från 2,7 % till 2,4 % medan långtidsfrånvaron ökat från 1,4 % till 3,0 %.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringarna i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både

aktuellt och kommande räkenskapsår.

Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan:

Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar

Företaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Varje fastighet har internt värderats och jämförts mot dess bokförda värde. I enlighet med K3 har bolaget vid värderingen tillämpat marknadsmässiga avkastningskrav som jämförts med Forum Fastighetsekonomis avkastningskrav för området. För samtliga tillgångar anser bolaget att det bokförda värdet minst motsvarar marknadsvärdet.

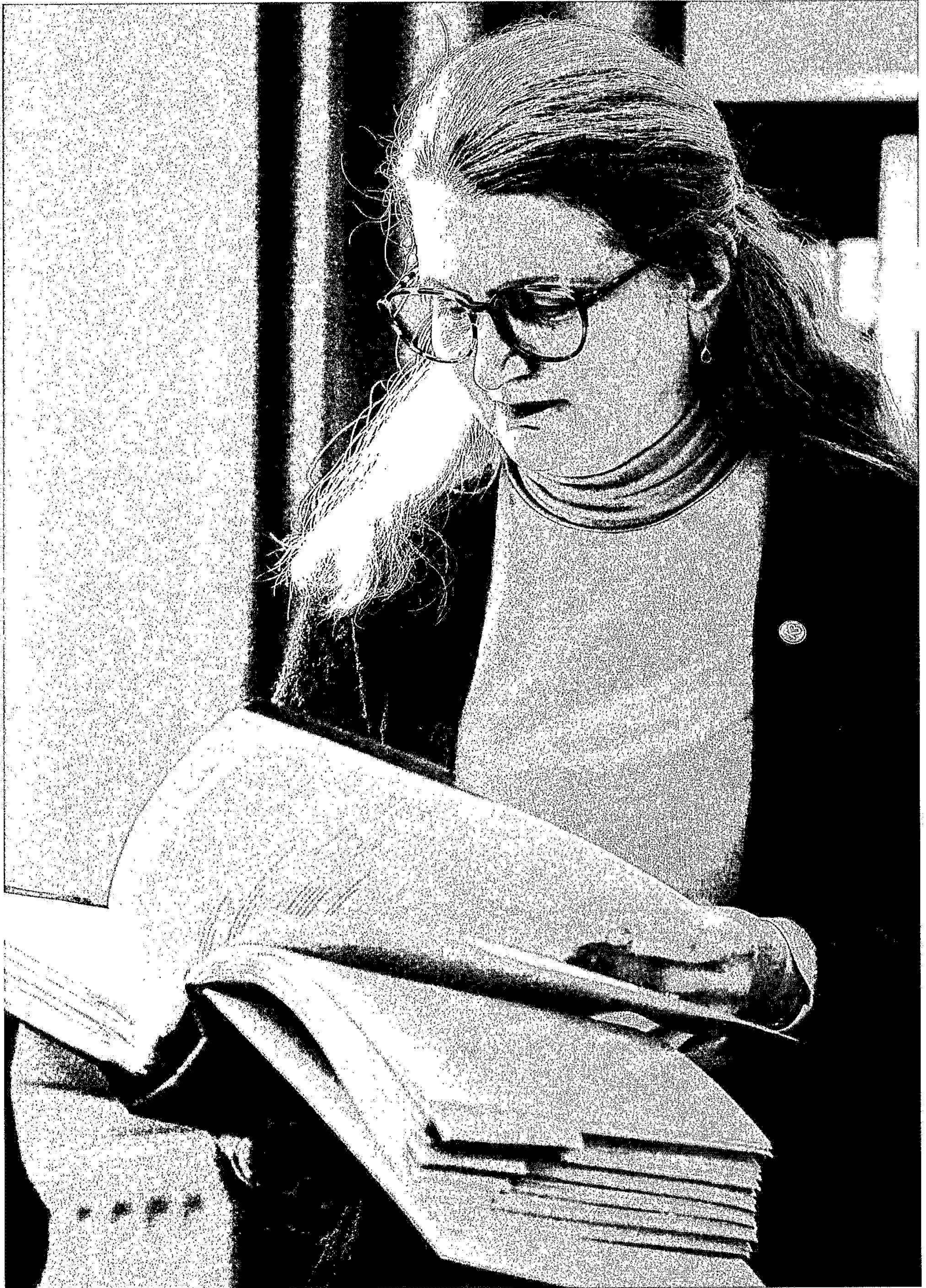
Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Underskottsavdragen uppgår till 32 251 011 kronor (22 923 619 kronor). Då det är osäkert när i tiden bolaget kan nyttja underskottsavdraget så är det bolagets bedömning, enligt försiktighetsprincipen, att ingen uppskjuten skattefordran ska beräknas på detta underskott.

Temporära skillnader uppgår till 23 911 292 kronor (35 595 839 kronor). Denna skillnad härrör till de stora bokföringsmässiga avskrivningar som bolaget gjorde i samband med Krokoms Kommuns avtal med Bostadsakuten. I flera år framöver kan bolaget därför göra klart större skattemässiga avskrivningar avseende byggnader än de som görs bokföringsmässigt. De temporära skillnaderna minskar också då betydande underhållsåtgärder bokförs som komponenter enligt K3 medan skattemässigt avdrag görs för hela beloppet innevarande år, vilket också medför att bolagets underskottsavdrag ökar.

Fällade förluster finns från avyttrade fastigheter om 16 434 367 kronor (16 434 367 kronor). Då bolaget inte har några konkreta planer att sälja några av de fastigheter som bedöms ha stora övervärden så är bolagets bedömning enligt försiktighetsprincipen att ingen uppskjuten skattefordran ska beräknas på detta underskott.





Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag 2019-2023

Flersöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter, tkr	116 518	111 725	113 200	112 248	110 091
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 424	8 937	38 014	5 253	5 088
Balansomslutning, tkr	408 559	401 824	444 344	406 590	402 663
Eget kapital, tkr	125 371	124 354	116 800	79 984	75 403
Avkastning eget kapital*, procent	2,73	6,34	32,55	6,57	6,75
Vakanser, kr/kvm	30,52	28,19	35,86	45,80	41,19
Avkastning totalt kapital*, procent	1,78	7,18	9,16	1,97	1,86
Soliditet, procent	30,69	30,95	26,28	19,67	18,74
Långfristiga lån, kr/kvm	2 648,30	2 583,02	3 098,15	2 968,65	2 962,49
Bostäder, st	1 165	1 171	1 173	1 239	1 246
Yta bostäder, kvm	72 452	72 502	72 619	76 908	77 166
Lokaler, st	148	151	145	151	154
Yta lokaler, kvm	21 948	24 284	24 213	24 148	24 100
Garage, st	104	104	104	144	143
Bilplats/carport, st	1 222	1 222	1 220	1 182	1 082

* För definitioner av nyckeltal, se redovisnings- och värderingsprinciper

Förändring av eget kapital

(tkr)	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 678	908	110 214	7 554	124 354
Disposition enligt beslut av årets årsstämman			7 554	-7 554	0
Årets resultat				1 017	1 017
Belopp vid årets utgång	5 678	908	117 768	1 017	125 371

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 164 666 TSEK (164 666).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	117 767 967
Årets vinst	1 016 543
	118 784 510
Disponeras så att	
I ny räkning överföres	118 784 510
	118 784 510

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

Resultaträkning

2024062008973

	Not	2023	2022
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	115 325	110 355
Övriga rörelseintäkter		1 193	1 370
Summa rörelsens intäkter		116 518	111 725
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-61 742	-57 881
Övriga externa kostnader	3, 4	-9 092	-9 864
Personalkostnader	5	-25 082	-24 182
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-15 230	-16 368
Summa rörelsens kostnader		-111 146	-108 295
Rörelseresultat	6	5 372	3 430
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	546	0
Resultat från andelar i intresseföretag		6	8
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	0	7 885
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 345	416
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 845	-2 802
Summa resultat finansiella poster		-1 948	5 507
Resultat före skatt		3 424	8 937
Skatt på årets resultat	10	-2 407	-1 383
Årets resultat		1 017	7 554

Balansräkning

	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	339 246	339 848
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	2 839	4 686
Inventaner, verktyg och installationer	13	3 120	2 758
Pågående nyanläggningar och forskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	17 494	10 895
		362 699	358 187
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	57	57
Uppskjutna skattefordringar	16	4 926	7 333
		4 983	7 390
Summa anläggningstillgångar		367 682	365 577
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.			
Råvaror och fornodenheter	17	323	306
		323	306
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		362	289
Fordringar hos koncernföretag		37 504	32 862
Aktuella skattefordringar		145	225
Övriga kortfristiga fordringar		536	707
Forutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 007	1 858
		40 554	35 941
Kassa och bank		0	7
Summa omsättningstillgångar		40 877	36 247
SUMMA TILLGÅNGAR		408 559	401 824

Eget kapital och skulder

2024062008974

	Not	2023	2022
EGET KAPITAL	19, 24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 678	5 678
Reservfond		908	908
Summa bundet eget kapital		6 586	6 586
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		117 768	110 214
Årets resultat		1 017	7 554
Summa fritt eget kapital		118 785	117 768
Summa eget kapital		125 371	124 354
Långfristiga skulder	20		
Övriga skulder till kreditinstitut		250 000	250 000
Summa långfristiga skulder		250 000	250 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 995	5 012
Skulder till koncernföretag		6 580	7 380
Övriga kortfristiga skulder		1 134	2 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	12 479	13 066
Summa kortfristiga skulder		33 188	27 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		408 559	401 824

KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	5 372	3 429
- Avskrivningar och nedskrivningar	15 230	16 368
- Kostnadsfört under året pågående arbeten	2 761	3 560
Erhållen ränta	1 345	416
Erhållen utdelning	5	8
Erlagd ränta	-3 845	-2 802
Betald skatt		-120
	20 868	20 859
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning varulager	-17	-52
Ökning/minskning rörelsefordringar	584	345
Ökning/minskning rörelseskulder	5 719	-73
	6 286	220
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-23 010	-20 933
Sålda materiella anläggningstillgångar	506	0
Statligt bidrag materiella anläggningstillgångar	0	2 726
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-583
Sålda finansiella anläggningstillgångar	546	18 591
	-21 958	-199
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Utbetald utdelning	0	0
Amortering av låneskulder	0	-50 000
	0	-50 000
Årets kassaflöde		
Årets kassaflöde	5 196	-29 120
Likvida medel vid årets början	31 603	60 723
Likvida medel vid årets slut*	36 799	31 603

*Likvida medel består av banktillgodohavande bokfört som koncernfordringar

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

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, utranteras 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 företaget 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

• Stommar, grund, trapphus	100 år
• Fasader, yttertak	50 år
• Fönster, portar	40 år
• Vent, värme, sanitet samt elinstallationer	40 år
• Kök, badrum, tvättstuga och inre ytskikt	25 år
• Hissar/transport, brand och säkerhet	25 år
• Styr- och reglersystem	10 år
• Övrigt	10 år
• Markanläggningar	20 år
• Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
• Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med de leasade tillgångarna har övergått till leasetagaren klassificeras avtalet som finansiell leasing. Vid det första redovisningstillfället redovisas en tillgång och skuld i balansräkningen. Vid efterföljande redovisningstillfällen fördelas minimileasingavgifterna på ränta och amortering av skulden enligt effektivräntemetoden. Ränta ska fördelas över leasingperioden genom att belasta varje räkenskapsår med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive räkenskapsår redovisade skulden. Variabla avgifter ska redovisas som kostnad det räkenskapsår utgifterna uppkommer.

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över 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.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu

inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Kassaflödesanalys

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

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

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	76 843	74 039
Lokaler, garage och p-platser	29 276	27 105
Vakanser bostäder	-1 573	-1 537
Övriga vakanser	-1 757	-1 191
Rabatter	-229	-91
Hysesförluster	-50	-42
Ersättning överslitage	523	283
Ersättning hyra fastighetsnät	265	240
Sålda tjänster administration	1 848	1 837
Sålda tjänster fastighetsskötsel	10 143	9 662
Övriga intäkter	36	48
	115 324	110 353

Not 3 Leasingavtal

	2023	2022
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 404 tusen kronor.		
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande		
Inom ett år	342	359
Senare än ett men inom fem år	9	37
	351	396

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen av tre hyrda lokaler, ett elbilsbatteri, 34 elektroniska körjournaler och två kaffemaskiner.

Not 4 Arvode till revisorer

	2023	2022
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.		
Grant Thornton		
Revisionsuppdrag	73	66
Skatterådgivning	29	13
Övriga tjänster	0	20
	102	99

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	9	8
Män	31	33
	40	41
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 434	1 412
Övriga anställda	15 542	14 834
	16 976	16 246
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	273	400
Pensionskostnader för övriga anställda	1 060	1 075
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 156	4 827
	6 489	6 302
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	23 465	22 548
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen, angivet i procent	28,6	28,6
Andel män i styrelsen, angivet i procent	71,4	71,4
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare, angivet i procent	42,85	42,85
Andel män bland övriga ledande befattningshavare, angivet i procent	57,15	57,15

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen, anges i procent	21,57	19,70
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen, anges i procent	32,54	35,82

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	546	0
	546	0
Avser tilläggskopeskilling aktier i bolaget Krokorn Ås-Hov 1:216 AB, org. nr. 559337-6261.		

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	0	7885
	0	7885
Avser sålda andelar i BRF Tors & Lokes, org.nummer 769636-5431		

2024062008977

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	1 000	1 183
Övriga räntekostnader	2 845	1 618
	3 845	2 801

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 407	-1 383
Totalt redovisad skatt	-2 407	-1 383
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	3 424	8 937
Skatt enligt gällande skattesats	-705	-1 841
Ej avdragsgilla kostnader	-33	-17
Ej skattepliktiga intäkter	148	2
Året underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisas	-1 817	473
Redovisad effektiv skatt	-2 407	-1 383

Not 11 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden före investeringsbidrag	777 754	758 050
Försäljningar/utrangeringar	-1 500	0
Omklassificeringar	12 724	19 704
Ingående investeringsbidrag	-8 570	-8 570
Årets förändring investeringsbidrag	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	780 408	769 184
Ingående avskrivningar	-322 333	-308 356
Försäljningar/utrangeringar	994	0
Årets avskrivningar	-12 897	-13 977
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-334 236	-322 333
Ingående nedskrivningar	-117 808	-117 808
	-117 808	-117 808
Utgående redovisat värde	328 364	329 043
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	313 617	312 980
Verkligt värde	543 116	595 724
Bokfört värde byggnader	328 365	329 043
Bokfört värde mark	10 881	10 805
	339 246	339 848

Vid beräkningen av förvaltningsfastigheternas verkliga värde har varje fastighet värderats för sig genom en intern värdering. Värderingen har tagit hänsyn till ett normaliserat driftsnetto i förhållande till ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav. För att räkna fram ett normaliserat driftsnetto har genomsnittliga kostnader enligt REPAB Fakta 2023 använts för administration, underhåll, reparationer samt tillsyn och skötsel. Verkliga kostnader för respektive fastighet har använts för värme, el, vatten, renhållning, fastighetsavgift samt försäkring. Det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet har utgått från Forum Fastighetsekonomis avkastningskrav för kommunen med en viss justering för respektive fastighets geografiska läge.

2024062008978

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	17 858	15 560
-Inköp	0	2 298
-Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 858	17 858
Ingående avskrivningar	-13 172	-11 185
Försäljningar/utrangeringar	0	0
-Årets avskrivningar	-1 847	-1 986
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 019	-13 171
Utgående redovisat värde	2 839	4 687

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	8 480	8 086
Inköp	849	855
Försäljningar/utrangeringar		-462
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 329	8 479
Ingående avskrivningar	-5 722	-5 780
Försäljningar/utrangeringar		462
Årets avskrivningar	-487	-404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 209	-5 722
Utgående redovisat värde	3 120	2 757

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Ingående nedlagda kostnader	10 896	19 234
Under året nedlagda kostnader	21 623	15 534
Under året genomförda omfördelningar	-12 724	-21 039
Kostnadsfört under året	-2 301	-2 833
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 494	10 896
Utgående redovisat värde	17 494	10 896

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 207	895
Upplupna intäkter	104	283
Övriga förutbetalda kostnader	694	680
Upplupna ränteintäkter	1	0
	2 006	1 858

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapitalet består av 5 678 st aktier med kvotvärde 1 000 kr.

Not 20 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut, förfalloår		
2023	0	100 000
2024	100 000	50 000
2025	30 000	30 000
2026	70 000	70 000
2027	50 000	0
	250 000	250 000

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	521	205
Upplupna löner och semesterlöner	1 309	1 133
Upplupna sociala avgifter	549	475
Förskottshyror	4 859	5 436
Upplupen kostnad fjärrvärme och el	2 290	3 097
Upplupna byggprojektkostnader	995	802
Upplupna kostnader underhåll	455	459
Upplupna snö- & halkbekämpning	993	341
Övrigt	510	1 118
	12 481	13 066

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett under 2024 fram till årsredovisningens upprättande som kan anses påverka bolaget ekonomiska ställning i betydande omfattning.

Not 23 Ansvarsförbindelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser		
Garantifond Fastigo	329	318
	329	318


Not 24 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
Balanserad vinst	117 768
Årets vinst	1 017
	118 785
Disponeras så att i ny räkning överförs	118 785
	118 785

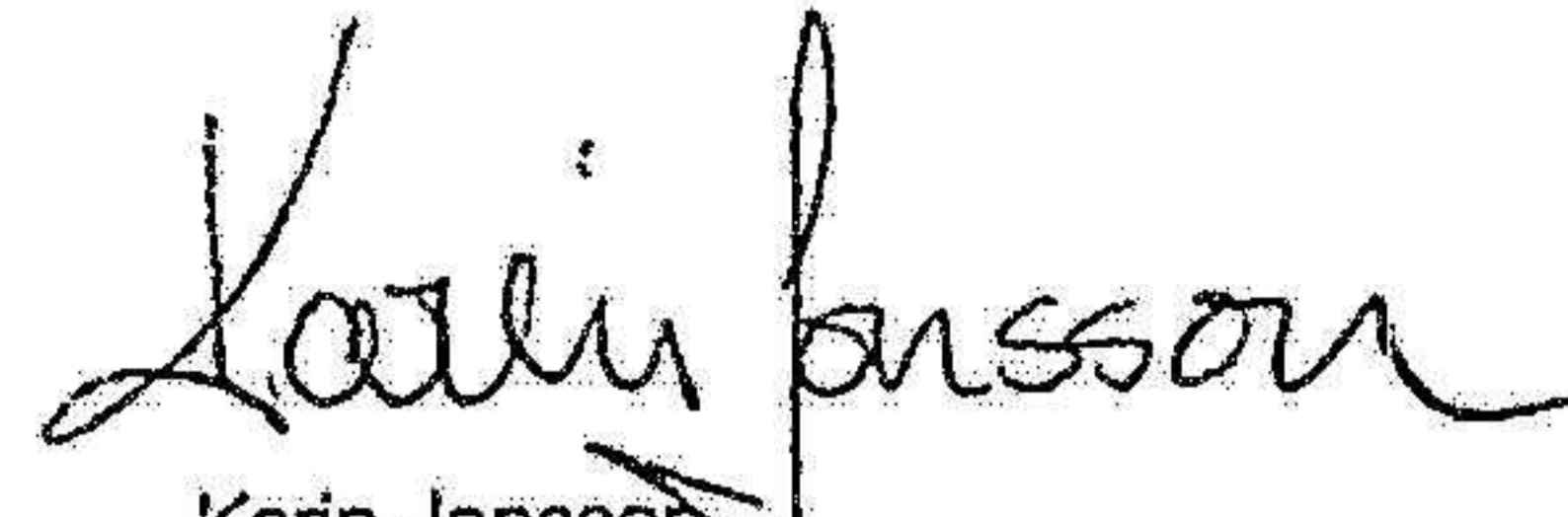
2024062008980

Undertecknat av styrelsen Krokomsbostäder AB

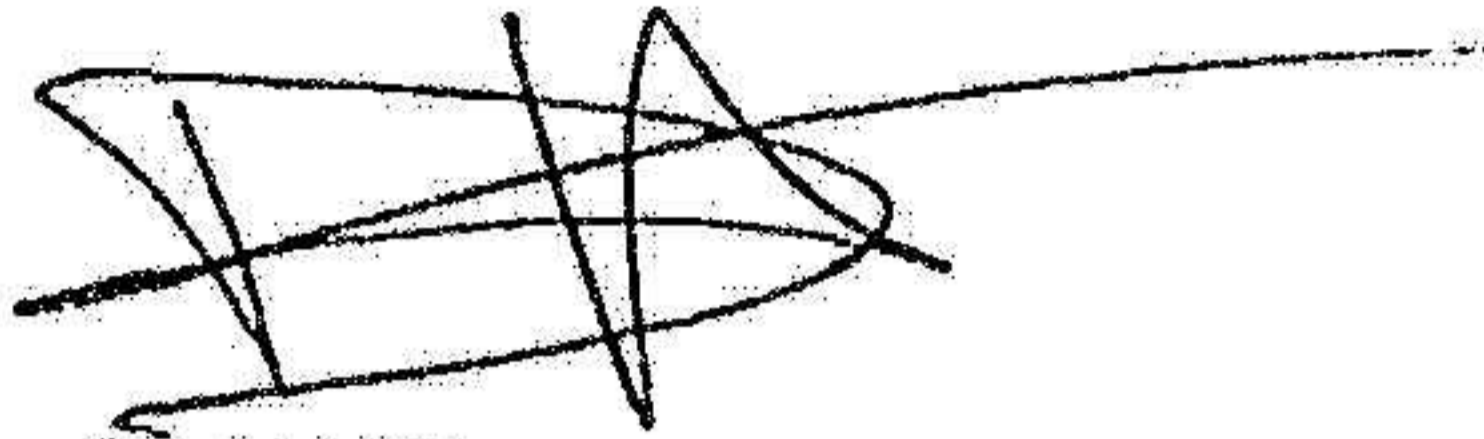
2024-03-27



Kjell Sundholm
Ordförande



Karin Jonsson



David Hällgren



Viveka Asproth



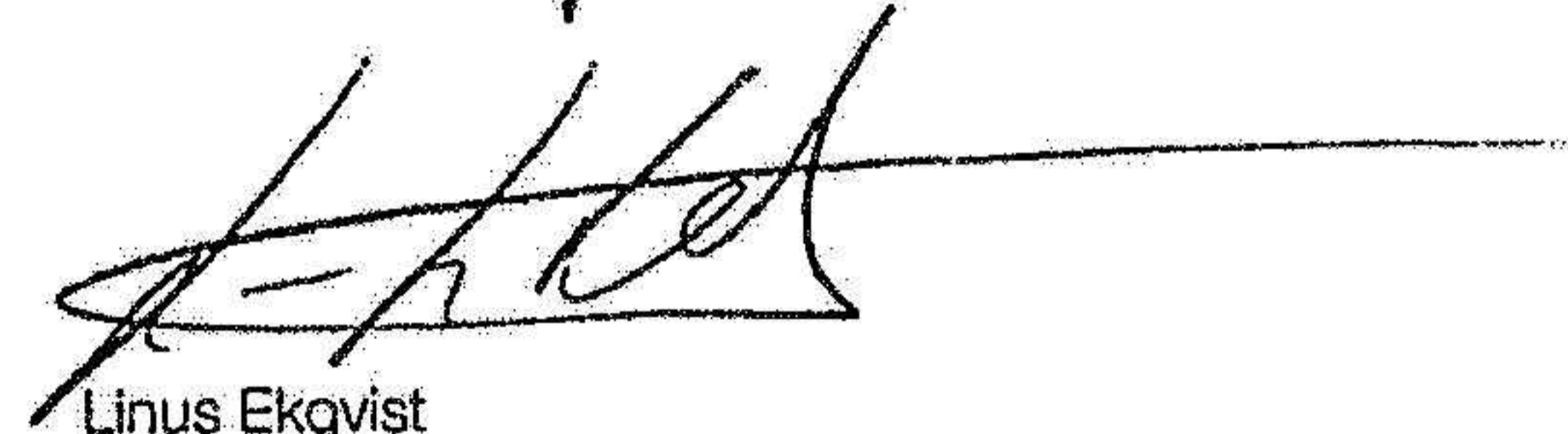
Sune Sjöström



Peter Grundström



Björn Hammarberg



Linus Ekqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/3 - 2024



Grant Thornton Sweden AB
Carl-Johan Öman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Krokomsbostäder AB för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Krokomsbostäder 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 mars 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är

- otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Krokomsbostäder AB för år 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Krokomsbostäder 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 som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring

ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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:

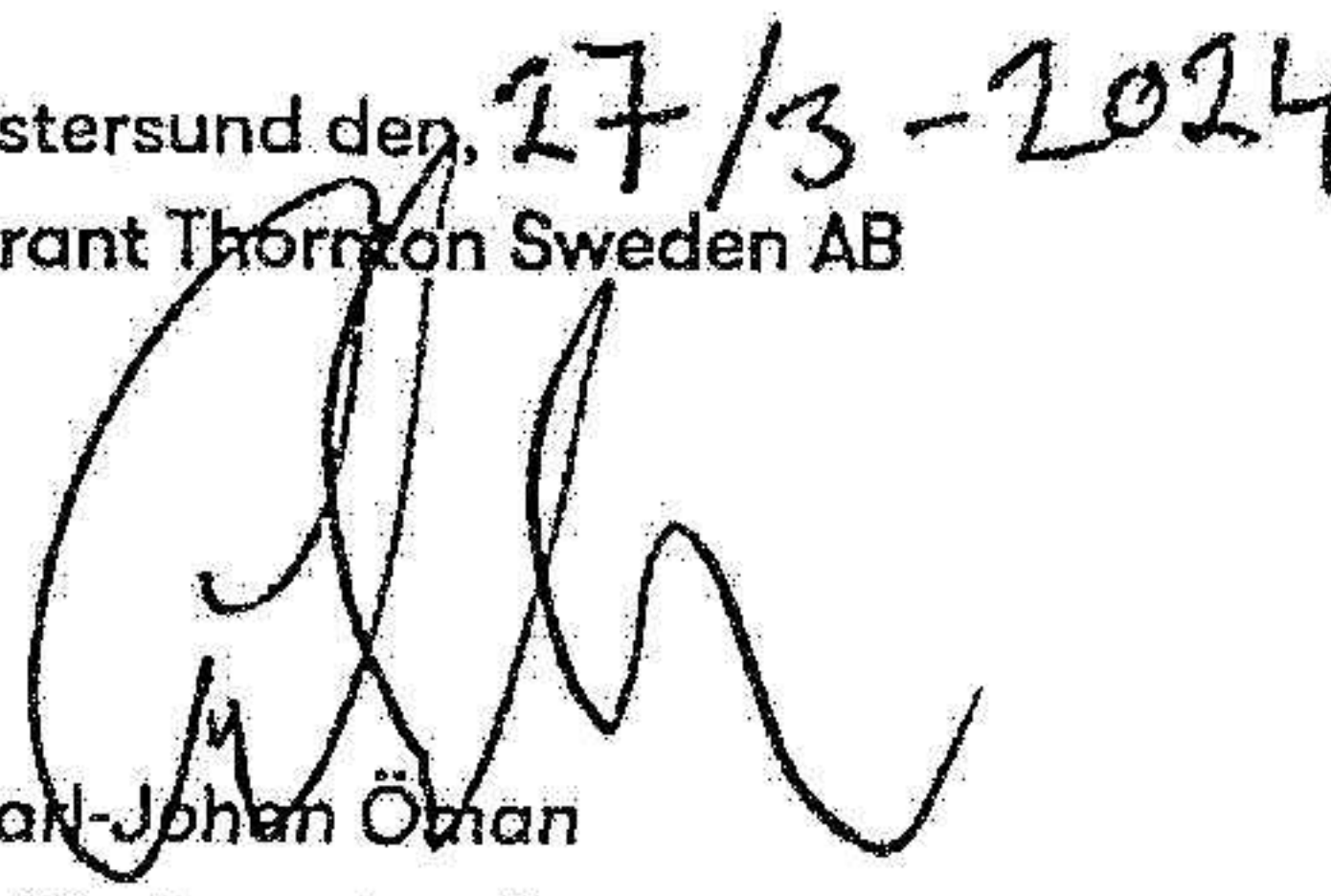
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Östersund den 27/3-2024
Grant Thornton Sweden AB


Carl-Johan Öman
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2023

Vi, av fullmäktige i Krokoms kommun utsedda lekmannarevisorer har granskat Krokomsbostäder AB:s verksamhet för 2023.

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

Lekmannarevisorer ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god redovisningssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Vår granskning har utförts genom träffar med representanter för styrelse och företagsledning och med företagets auktoriserade revisor samt genom protokollsläsning samt närvaro vid digitala styrelsemöten. Vi har även tagit del av delårsrapport och årsredovisning. Vi har granskat och tagit del av bland annat material såsom avkastningskrav, soliditetskrav, uppföljning av sjukfrånvaro, underhållskostnader, uthyrningsstatistik, diariehantering, och diskuterat frågor kring intern kontroll i bolaget.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer även att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Krokom 2024-03-27


Kjell Brickman
Lekmannarevisor


Gunnar Heibring
Lekmannarevisor