

Årsredovisning
för
Kumla Bostäder AB
556477-1359

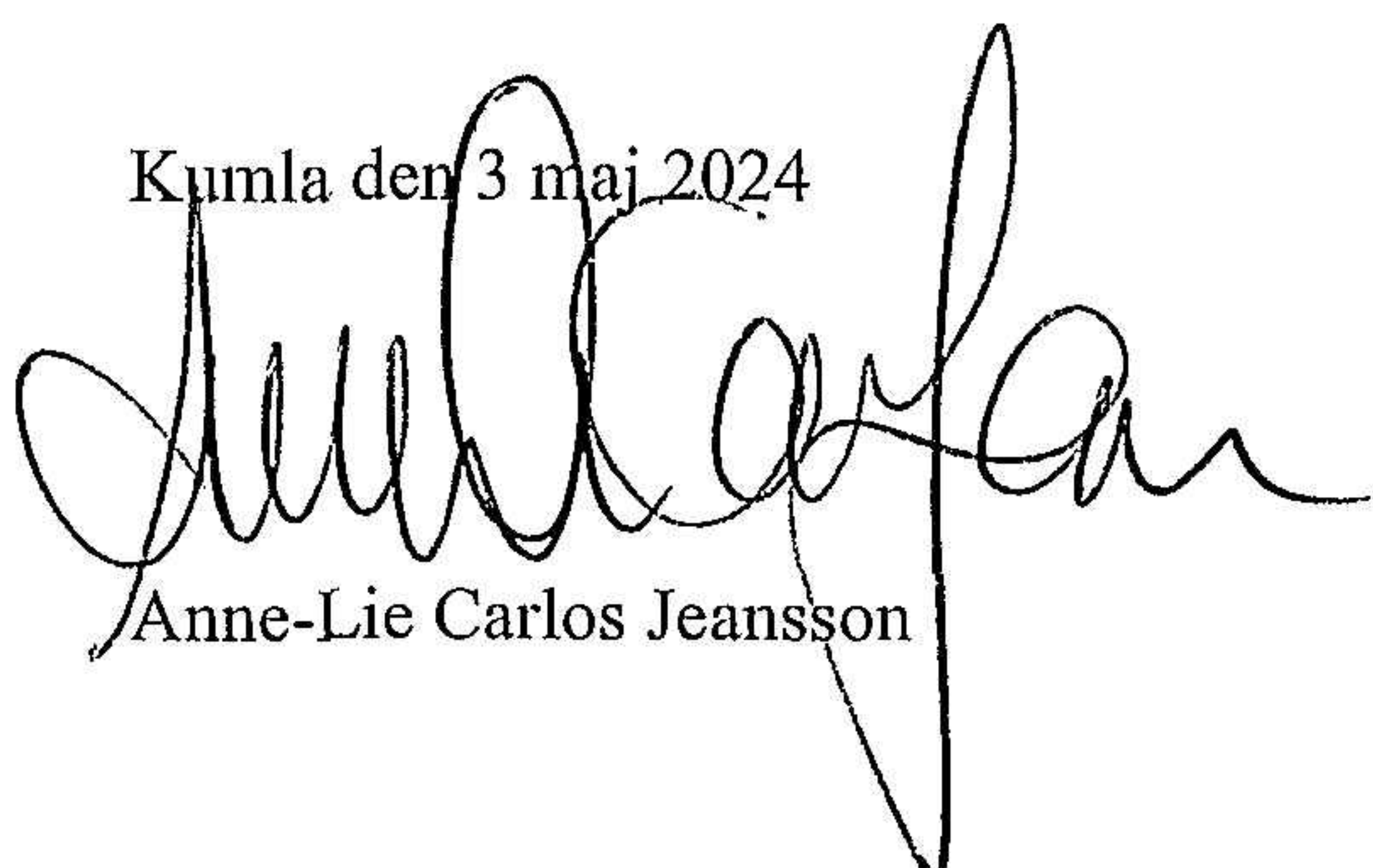
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Kumla Bostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 2 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kumla den 3 maj 2024



Anne-Lie Carlos Jeansson

Årsredovisning
för
Kumla Bostäder AB

556477-1359

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen och verkställande direktören för Kumla Bostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets samtliga aktier ägs av Kumla kommun.

Kumla Bostäder Aktiebolag är ett av Kumla kommun helägt bostadsföretag med inriktning på att förvärva, försälja, bygga och förvalta fastigheter. Kumla Bostäder ska främja bostadsförsörjningen i Kumla och tillgodose, direkt eller genom delägda bolag, den efterfrågan på bostäder som inte tillgodoses genom andra privata aktörer på marknaden.

Verksamheten bedrivs med egen personal under ledning av VD.

Företaget har sitt säte i Kumla.

Styrelse

Ledamöter

Andreas Brorsson (s), ordförande
Samuel Hambre (m), 1:e vice ordf
Cristoffer Stockman (c), 2:e vice ordf
Christian Liljenhed (l)
Reine Persson (m)
Aimo Pekkala (sd)
Annica Sjökvist (s)
Börje Magnusson (sd)
Veronica Ulfgren (s)

Suppleanter

Berry Käller (m)
Magnus Ewert (sd)
Johan Jörtsö (kd)
Lars Göran Jonsson (s)

Ordinarie bolagsstämma hölls den 2 maj 2023. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie

Hans Olsson (auktoriserad revisor)
Kurt-Erik Gullberg (lekmannarevisor)
Jan-Olaf Dareus (lekmannarevisor)

Suppleanter

Peter Söderman (auktoriserad revisor)
Anna Markström (lekmannarevisor)
Anders Schölin (lekmannarevisor)

Verkställande direktör

Verkställande direktör är Anne-Lie Carlos Jeansson.

Organisationsanslutning

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännyttta, Fastigo och Husbyggnadsvaror HBV Förening upa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2023 har fortsatt präglats av en ökande inflation och högre räntor, vilket har resulterat i ökade kostnader och påverkat vår bransch betydligt. De utmanande ekonomiska förutsättningarna har medfört svårigheter i kalkylering av ny- och ombyggnationer, vilket i sin tur har lett till en marknad som har stannat upp. Få nyproduktioner har kunnat påbörjas under året. Vidare har säkerhetsläget i Sverige förändrats avsevärt efter Rysslands invasion av Ukraina för snart två år sedan. Vi har aktivt arbetat för att följa utvecklingen och där det varit möjligt har vi agerat proaktivt genom att vidta åtgärdsplaner eller identifiera ytterligare åtgärder som behöver genomföras. Vid årets sammanfattning kan vi dock konstatera att trots de utmaningar vi har stått inför, har vi genomfört en imponerande mängd arbete och är stolta över våra insatser.

Kumla Bostäder har som mål, enligt ägarens direktiv, att det årligen produceras i genomsnitt 50 hyresrätter i Kumla. Under 2023 har ingen färdigställning av hyresrätter skett i Kumla. Trots detta har det över de tre senaste åren i genomsnitt producerats 65 nya hyresrätter per år, där majoriteten färdigställdes under 2021. Vi fortsätter att sträva efter att uppfylla ägarens mål och att möta de utmaningar som branschen står inför, samtidigt som vi förbättrar vårt arbete och bidrar till en hållbar utveckling.

Fastighetsutveckling

Trots rådande marknadsläge har vi kunnat starta en nyproduktion i kvarteret Ejdern. Rivning av befintliga byggnader i kvarteret har färdigställts till årsskiftet. Projektet inkluderar 27 hyreslägenheter och ett LSS-boende med sex platser i två flerbostadshus, och förväntas vara färdigt med inflyttning planerad till sommaren 2025.

I början av året färdigställdes rotreoveringen vid Franzéns väg 2. Där har hela huset inkluderat tolv lägenheter uppgraderats till modern standard. Vår ambition i projektet har varit att med små ingrepp skapa moderna och attraktiva lägenheter med låga hyror, samt med samordnande underhållsåtgärder höja byggnadens tekniska livslängd och sänka dess energiförbrukning. Samtliga lägenheter är uthyrda och eftertraktade på marknaden.

För att säkerställa effektiv och ekonomisk förvaltning på lång sikt är det av yttersta vikt att fastigheterna är väl underhållna, energieffektiva och lättskötta. Det är också av stor betydelse att miljön och fastigheterna uppfattas som trygga av våra hyresgäster. Under året har vi satsat på åtgärder som byte av lås- och passersystem, fönsterbyte, tak- och fasadunderhåll, modernisering av hissar samt byte av ventilationsaggregat med värmeåtervinning. Vi har noterat en ökning av antalet vattenskador under året, vilket har medfört ökade kostnader för reparationer. Detta är något vi aktivt utvärderar för att minimera framtida skador. Vi har under året även tagit våra första initiativ till att prova ny teknik med AI och sensorer. Det är spännande och vi tror att det kommer utgöra en väsentlig del av vår förvaltningsstrategi över tid.

Ekologisk hållbarhet

Kumla Bostäder deltar i klimatinitiativet genom Sveriges Allmännyttan, med målet att minska energiförbrukningen med 30% och bli ett fossilfritt bolag senast år 2030. Vi har etablerat ett avtal med Navirum Energi för leveranser av enbart fossilfri fjärrvärme. Dessutom samarbetar vi med tillsammans Navirum och andra stora fastighetsägare för att effektivt hantera och minska effektoppar vid extrem kyla. Vi är stolta över vårt klimatengagemang och ser fram emot att fortsätta bidra till en mer hållbar framtid.

Social hållbarhet

Under det gångna året genomfördes en omfattande hyresgästundersökning med rekordmånga deltagare, vilket gläder oss. Resultatet, där hela 67,4% besvarade enkäten, ger oss en pålitlig indikation. Undersökningen är en väsentlig del av vår framåtriktade strategi och ger viktig vägledning för vårt förbättringsarbete. Inom service, produkt och profil visar årets resultat på i stort sett oförändrade nivåer.

Vi ligger väl till med goda resultat inom dessa områden jämfört med branschkollegor och befinner oss i den övre kvartilen inom samtliga.

Vårt sociala engagemang har fortsatt under året då vi aktivt har utforskat och utvärderat den upplevda tryggheten i våra bostadsområden och erbjudit möjligheter till boinflytande för våra hyresgäster. Samarbetet med polis och kriminolog resulterade i åtgärder för att ytterligare förbättra tryggheten i våra bostadsområden. Tillsammans med socialtjänsten arbetar vi aktivt för att stödja individer och möjliggöra kvarboende i sina hem, vilket har uppmärksammats nationellt. Våra boendeutvecklare och socialtjänstens boendekoordinatorer gör skillnad på riktigt.

Under året har vi uppmärksammat hyresgäster som gör något extra för området de bor i, för våra hyresgäster och medmänniskor. Genom att belöna dessa individer och publicera deras bidrag på sociala medier, skapar vi en positiv kultur och visar vår uppskattning för deras engagemang.

Tekniska framsteg och affärsutveckling

Implementeringen av ett nytt ekonomisystem under året kommer att underlätta för vår verksamhet att framgent arbeta på ett mer effektivt sätt.

Det helägda dotterbolaget Drivbänken i Örebro AB har fusionerats till Kumla Bostäder i augusti 2023.

Vårt gemensamägda bolag, PeKum AB med Peab Bostad, har under året haft en förvaltande inriktning med tanke på rådande förhållanden på bostadsmarknaden.

Hyresmarknad och fastighetsbestånd

Uthyrningsbar bostadsyta uppgick vid årsskiftet till 148 132 m² (147 255) samt 15 087 m² (14 144) lokalyta. Bostadslägenheternas antal var totalt 2 175 (2 162). Efter avräkning för evakuerade lägenheter för ombyggnad och avställda lägenheter på grund av bl.a. omfattande vattenskador var antalet bostadslägenheter som var lediga för uthyrning vid årsskiftet 4 (4), motsvarande 0,2 % (0,2) av lägenhetsbeståndet. Antalet lediga lägenheter har i snitt varit 5 per månad under året. Totala hyresintäkter efter avdrag för rabatter och hyresbortfall uppgick till 190,9 mkr (179,1). Hyresbortfallet som avser bostäder, lokaler, garage och parkeringsplatser uppgick till 0,9 mkr (0,7). Lämnade rabatter uppgick till 2,7 mkr (2,6).

Resultat och ekonomisk ställning

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 4,1 mkr (12,9) och årets vinst till 0,8 mkr (7,2). Bolaget är enligt redovisningsregler skyldigt att marknadsvärdera fastigheterna och även skriva ned värdet på fastigheterna om det bedömda marknadsvärdet för varje enskild fastighet väsentligt understiger bokfört värde. Bolaget har ett bedömt marknadsvärde för bolagets hela fastighetsbestånd om ca 2 162 mkr vilket innebär ett övervärde med ca 757 mkr. Under året har pågående projekt, nyproduktion Ejdern skrivits ned med 4,2 mkr. Återföring av tidigare nedskrivningar har skett med 3,9 mkr.

Sett till årets verksamhet har rörelsen som sådan gett ett gott resultat. Rörelseintäkterna uppgick till 196,9 mkr (183,2). Rörelsekostnaderna uppgår till 163,5 mkr (150,6). Drifnettot uppgår till 76,7 mkr (75,4). Bostadshyrorna höjdes den 1 mars 2023 med 4,75% med en differentiering för de lägenheter där värmen ingår.

Finansnettot uppgick till -29,2 mkr (-19,6). Låneskulden uppgick på balansdagen till 1 230 mkr (1 220). Likvida medel uppgick till 45,4 mkr (32,2).

Eget kapital inklusive obeskattade reserver uppgick till 176,3 mkr (178,1) vilket motsvarar en soliditet på 11,8% (12,1). Justerad soliditet med beaktande av fastigheternas bedömda övertvärde uppgår till ca 40% (39).

Investeringar och underhållsåtgärder

Årets fastighetsinvesteringar uppgick till 25,2 mkr (50,4). Värdet av pågående nyanläggningar var på balansdagen 19,3 mkr (22,1). Årets anskaffning av inventarier uppgick till 0,3 mkr (1,3).

Underhållskostnaderna uppgick till 14,4 mkr (13,9). Nedskrivningar har belastat resultatet med 0,3 mkr (1,9).

Användande av finansiella instrument

Ränterisk uppstår genom bolagets kontinuerliga upplåning, bestående av förlängningar av befintliga krediter, nyupplåning och framtida ränteriskexponeringar i form av nyinvesteringar. Bolaget har en finanspolicy och ett arbetssätt för att hantera riskerna i skuldportföljen. Ränteriskexponering hanteras som en helhet, i en portfölj bestående av krediter och ränteswapar. Ränterisken hanteras löpande och kortaste respektive längsta tillåtna genomsnittliga räntebindningen regleras i finanspolicyn. Ränteriskhanteringen syftar till att minska riskerna och ge en långsiktig stabilitet.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under året har inga hyresrätter färdigställts i Kumla. Kumla kommun har en ambition med fortsatt tillväxt i kommunen och fler bostäder behövs. Tillsammans med andra aktörer kommer det färdigställas 85 nya hyreslägenheter under en tvåårsperiod varav Kumla Bostäder står för 32 av dessa. Utöver dessa finns framskridna planer på fler bostäder i Kumla som i dagsläget pausats av rådande marknadsläge. Vid senaste hyresgästundersökningen svarade 95% av våra hyresgäster att de rekommenderar Kumla Bostäder som hyresvärd vilket visar att vi har en god ställning i Kumla. När det erbjuds fler lägenheter på marknaden är det av stor vikt att även i framtiden hålla nere vakanserna och våra hyresförluster vilket blir en utmaning när hyresnivåerna ökar vid nyproduktion.

Vid kvarteret Ejdern fortsätter nyproduktionen av 27 nya hyresrätter och ett LSS-boende med sex platser. Inflyttning beräknas till sommaren 2025.

Under 2024 kommer även Grekiska grill och bar att etablera sig i Kumla. Det blir ett bra tillskott till övrigt restaurangutbud i Kumla. Bygglov och startbesked är beviljat och ombyggnation och anpassning av lokaler beräknas färdigt till sommaren 2024.

Kumla Bostäder är beredda att fortsatt ta ett stort samhällsansvar. Tillsammans med lokala föreningar och engagerade hyresgäster vill vi få våra hyresgäster att bry sig mer om både varandra och sitt eget bostadsområde genom olika aktiviteter. Att arbeta med trygghetsskapande åtgärder i samarbete med flera aktörer är en viktig del för att våra bostadsområden ska vara fortsatt attraktiva att bo i.

Kumla Bostäder medverkar i klimatinitiativet och har som mål att minska energiförbrukning med 2% per år. Följer vi den planen kommer vi uppnå målet med 30% energibesparing mellan åren 2007-2030.

Hyresförhandlingarna är klara och resulterade i en två-årsuppgörelse där hyran höjs med 4,6% 2024 och 4,4% för 2025. Vi kan konstatera att med de förväntade kostnads- och ränteökningar blir 2024 ett tufft år ekonomiskt. Med en tvåårsuppgörelse kan både vi och våra hyresgäster planera och med den vetskap bolaget har idag se en ljusning för 2025.

Verksamheten genererar ett positivt rörelseresultat och har bra kassaflöde som bedöms kvarstå kommande år. Nedskrivningsbehov kan dock uppstå vid eventuella förändringar i marknadsförutsättningarna samt för nyproducerade fastigheter eller rotrenoveringar vilket kan medföra ett redovisat negativt resultat. Det finns dock ett stort övervärde i bolagets fastigheter.

Det är av stor vikt att upprätthålla en god underhållsnivå i våra fastigheter och förvaltningen har en plan för fortsatt underhåll av fastigheterna och trygghetsskapande åtgärder i våra bostadsområden. Överlag har Kumla Bostäder ett väl underhållet fastighetsbestånd. Medelvärdeåret för våra fastigheter är 1986 att jämföra med övriga bostadsföretag i Sverige där snittet var 1980 under 2022. Delar av beståndet är dock av äldre karaktär vilket gör att underhållsbehovet kommer att kvarstå. Det finns fastigheter från miljonprogrammet byggda under 70-talet som är i behov av kommande underhåll. Konsekvensen av att ha ett relativt sett väl underhållet och ungt fastighetsbestånd är en högre skuldsättningsgrad än genomsnittet då stora investeringar har genomförts under flera år. Med tanke på att räntan stigit kraftigt senaste tiden är det av stor vikt att fortsätta arbeta med likviditeten och följa räntemarknaden noga. Bolaget sätter årligen en räntestrategi där vi blickar fem år framåt för att utröna vilken risk vi kan ta i vår skuldportfölj. Därefter sätter vi mål och en strategi för ränte- och kapitalbindning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Summa intäkter	196 813	183 235	176 291	170 501	187 986
Resultat efter finansiella poster	4 130	12 948	15 458	10 028	18 983
Balansomslutning	1 495 980	1 474 478	1 462 344	1 366 778	1 360 963
Antal anställda	37	37	36	36	37
Soliditet (%)	11,8	12,1	11,7	11,8	11,4
Avkastning på totalt kap. (%)	2,3	2,3	2,6	2,4	3,1
Avkastning på eget kap. (%)	2,3	7,3	9,0	6,2	12,3
Direktavkastning (%)	5,5	5,5	5,6	5,9	5,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	103 000	13 618	44 294	7 188	178 100
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				7 188	-7 188	0
Fusionsresultat				-2 579		-2 579
Årets resultat					827	827
Belopp vid årets utgång	10 000	103 000	13 618	48 903	827	176 348

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	48 903 066
årets vinst	826 979
	49 730 045

disponeras så att	
i ny räkning överföres	49 730 045
	49 730 045

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

2024051719567



Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2, 3	190 866	179 120
Övriga förvaltningsintäkter		3 796	3 645
Övriga rörelseintäkter		2 151	470
		196 813	183 235
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Material		-8 770	-7 107
Tjänster		-23 653	-21 535
Taxebundna kostnader		-20 122	-17 328
Fastighetsskatt		-4 377	-4 116
Uppvärmning		-18 533	-15 407
Andra externa kostnader	4	-13 533	-12 190
Övriga rörelsekostnader		-2 114	-2 132
Personalkostnader	5, 6	-29 034	-27 992
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-43 358	-42 838
		-163 494	-150 645
Rörelseresultat		33 319	32 590
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 215	765
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 404	-20 407
		-29 189	-19 642
Resultat efter finansiella poster		4 130	12 948
Resultat före skatt		4 130	12 948
Uppskjuten skatt	9	-3 294	-5 836
Övriga skatter	9	-9	76
Årets resultat		827	7 188

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	1 405 094	1 366 678
Inventarier och fordon	11	6 955	8 045
Pågående nyanläggningar	12	19 297	22 076
		1 431 346	1 396 799

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	13		
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14, 15, 16	0	14 178
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	17, 18	12 350	12 350
Långfristiga fordringar koncernföretag		49	49
Övriga långfristiga fordringar		0	11 953
		426	553
		12 825	39 083
Summa anläggningstillgångar		1 444 171	1 435 882

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		240	175
		240	175

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 354	2 088
Aktuella skattefordringar		889	1 090
Övriga kortfristiga fordringar		246	310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 647	2 714
		6 136	6 202

Kassa och bank

	20	45 433	32 219
Summa omsättningstillgångar		51 809	38 596

SUMMA TILLGÅNGAR

1 495 980

1 474 478

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21, 22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Uppskrivningsfond		103 000	103 000
Reservfond		13 618	13 618
		126 618	126 618
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		48 903	44 294
Årets resultat		827	7 188
		49 730	51 482
Summa eget kapital		176 348	178 100
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	23	37 407	32 179
Övriga avsättningar	24	120	120
Summa avsättningar		37 527	32 299
Långfristiga skulder	25, 26		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 230 000	1 220 000
Summa långfristiga skulder		1 230 000	1 220 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		22 532	18 762
Övriga kortfristiga skulder		1 425	1 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	28 148	24 069
Summa kortfristiga skulder		52 105	44 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 495 980	1 474 478



Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	4 130	12 948
Av- nedskrivningar som belastar resultatet	43 358	42 838
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	146	199
Betald skatt	-9	76

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

47 625 56 061

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager	-66	59
Förändring av rörelsefordringar	387	-876
Förändring av kortfristiga rörelseskulder	7 223	-890
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 169	54 354

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-25 470	-51 742
Övertagen kassa fusion	589	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	126	2 218
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 755	-49 524

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	414 200	330 800
Amortering av lån	-431 400	-330 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-17 200	0

Årets kassaflöde

13 214 4 830

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	32 219	27 388
Likvida medel vid årets slut	45 433	32 218

Noter

Tkr

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.

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker, så att endast del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas separat.

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

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, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stommar inklusive grund, stomkompletteringar, innerväggar	40-100 år
Fasader	40-50 år
Badrum	30 år
Kök inklusive vitvaror	30 år
Yttertak	25-50 år
El	40 år
Värme, vatten, sanitet exklusive installationer i kök/bad	50 år
Övriga installationer (ventilation, hiss, styr/regler, övervakning)	15-25 år
Byggnad invändigt	20-25 år
Restpost inklusive inre ytskikt	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier och fordon	3-5 år

Avvikelser i komponentindelning och avskrivningstider kan föreligga om det föreligger särskilda omständigheter.

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgång eller grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I det fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta återvinningsvärde.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning hade gjorts.

Låneutgifter

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

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

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.

Derivatinstrument

Avtal om så kallade ränteswapar skyddar bolaget mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter, och redovisas i resultaträkningen när säkringen upphör och säkringsinstrumenten förfaller till betalning. Ränteinstrument som inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning värderas vid bokslutstillfället, varvid avsättning för orealiserade förluster görs.

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.

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

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Företagets uthyrning klassificeras som operationell leasing, Leasing intäkterna 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.

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.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

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.

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Handwritten initials and a signature in the bottom right corner.

Fusion

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

Värdering av de genom fusionen förvärvade tillgångarna och skulderna avser förhållandena på fusionsdagen.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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 (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Direktavkastning (%)

Driftnettot i förhållande till genomsnittligt bokfört värde för byggnader och mark.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till tillgångarnas värden för fastigheter. Varje år prövas värdet av bolagets fastigheter. Det avgörande delarna är hyresintäkter och driftskostnader som en fastighet genererar, liksom avtalstidens längd men också de avkastningskrav en fastighet i Kumla har. Avkastningskravet är en bedömning av vad marknaden är beredd att betala för en fastighet i Kumla jämfört med länet och riket i övrigt. För att få en över åren likartad bedömning använder bolaget egna beräkningsmodeller samt vid behov, en auktoriserad fastighetsvärderare för att bedöma eventuella fluktationer i fastigheternas värde.

Not 2 Hyresintäkter

	2023	2022
Bostäder	173 268	162 510
Lokaler	17 055	15 953
Övrigt	4 173	3 964
	194 496	182 426
Avgår outhyrda objekt och lämnade rabatter		
Bostäder	-566	-414
Lokaler	-251	-183
Övrigt	-72	-98
Lämnade rabatter	-2 741	-2 611
	-3 630	-3 306
Summa hyresintäkter	190 866	179 120

Not 3 Operationella leasingavtal

Såsom leasetagare:

Framtida minimileaseavgifter omfattar huvudsakligen hyresavtal för bolagets verksamhetslokaler. Dessa utgör ett, för bolaget, oväsentligt belopp och särredovisas därmed ej.

Såsom leasegivare/hyresvärd:

Bolagets uthyrning utgörs till övervägande del av hyresintäkter från bostäder med uppsägningstid om tre månader. Inget enskilt kontrakt avseende bolagets hyresintäkter från lokaler utgör något väsentligt belopp och särredovisas därmed ej.

Not 4 Arvode till revisorer

	2023	2022
PWC		
Revisionsuppdrag	194	130
Övriga tjänster	64	120
	258	250
Förtroendevalda revisorer		
Revisionsuppdrag	39	39
	39	39

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	15	14
Män	22	23
	37	37



Nedskrivningar

Nedskrivningar byggnader	0	1 855
Nedskrivningar pågående projekt	4 191	0
Återföring av nedskrivningar	-3 857	0
	334	1 855
Summa av- och nedskrivningar	43 358	42 838

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Utdelning aktier och andelar	2	2
Ränteintäkter	935	162
Ränteintäkter kundfordringar	278	330
Ränteintäkter koncern	0	271
	1 215	765

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Uppskjuten skatt	3 294	5 836
Skattereduktion	0	-76
Skatt hänförlig till tidigare år	9	0
Skatt på årets resultat	3 303	5 760
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	4 130	12 948
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	851	2 667
Skatt hänförlig till tidigare år	-35	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	146	73
Skatt hänförlig till ej avdragsgill ränta	2 366	3 137
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-4	0
Skatteeffekt avseende skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga aktiveringar	-3 771	-13 807
Skatteeffekt från skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	599	1 097
Skatteeffekt avseende temporära skillnader anläggningstillgångar	3 142	12 668
Erhållen skattereduktion	9	-76
Redovisad skattekostnad	3 303	5 760

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 857 984	1 727 137
Övertagna anskaffningsvärden fusion	70 712	0
Inköp	23 768	134 958
Försäljningar/utrangeringar	-3 862	-4 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 948 602	1 857 984
Ingående avskrivningar	-492 950	-457 373
Övertagna avskrivningar fusion	-14 772	0
Försäljningar/utrangeringar	1 537	3 912
Årets avskrivningar	-41 644	-39 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	-547 829	-492 949
Ingående uppskrivningar	137 450	137 450
Utgående ackumulerade uppskrivningar	137 450	137 450
Ingående nedskrivningar	-135 806	-128 651
Övertagna nedskrivningar fusion	-3 360	0
Återförda nedskrivningar	6 037	0
Årets nedskrivningar	0	-7 155
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-133 129	-135 806
Utgående redovisat värde	1 405 094	1 366 679
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	2 161 700	2 095 600
Taxeringsvärden byggnader	1 325 814	1 290 414
Taxeringsvärden mark	316 342	311 671
	1 642 156	1 602 085
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	1 297 289	1 261 644
Bokfört värde mark	107 805	105 035
	1 405 094	1 366 679

Investeringsstöd har erhållits med totalt 0 mkr (5,5).

Företagets fastigheter utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde.

Fastigheterna har inför årets bokslut värderats till 2 162 mkr. Värderingen har utförts i programmet VD PRO och har även granskats översiktligt av värderare hos NAI Svefa utan erinran. Värderingen beaktar dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Direktavkastningskraven för de olika fastigheterna har utifrån bland annat läges- och åldersfaktor bedömts ligga i intervallet 4,7% - 9% efter viktning mellan bostäder och lokaler. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde användes en kalkylperiod på tio år, inflationen antas vara 2 % per år och vakanserna 1% i genomsnitt.

Not 11 Inventarier och fordon

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 180	29 837
Inköp	290	1 343
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 470	31 180
Ingående avskrivningar	-23 135	-21 640
Årets avskrivningar	-1 380	-1 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 515	-23 135
Utgående redovisat värde	6 955	8 045

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	22 076	106 634
Under året nedlagda kostnader	25 471	50 617
Under året genomförda omfördelningar	-24 059	-135 175
Utgående nedlagda kostnader	23 488	22 076
Ingående nedskrivningar	0	-5 300
Återförda nedskrivningar	0	5 300
Årets nedskrivningar	-4 191	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 191	0
Utgående redovisat värde	19 297	22 076

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar HBV och Örebro Vind	49	49
PeKum AB	12 350	12 350
Innestående återbäring HBV	264	337
Drivbanken i Örebro AB	0	14 178
Långfristig fordran Drivbanken i Örebro AB	0	11 953
Övriga långfristiga fordringar	162	216
	12 825	39 083

Not 14 Fusion

Drivbanken i Örebro AB

Under året har Drivbanken i Örebro AB med organisationsnummer 556470-0663 fusionerats med företaget. Resultat- och balansräkningsposterna i Drivbanken i Örebro AB per fusionsdagen 2023-08-24 framgår nedan.

	Belopp per 2023-08-24
Nettoomsättning	2 424
Rörelseresultat	804
Anläggningstillgångar	51 516
Omsättningstillgångar	1 390
Summa tillgångar	52 906
Avsättningar	1 908
Summa skulder	1 908

Not 15 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Drivbanken i Örebro AB	100%	100%	20 000	0
				0

Drivbanken i Örebro AB	Org.nr 556470-0663	Säte Kumla
------------------------	-----------------------	---------------

Bolaget är fusionerat under 2023

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 778	14 778
Fusion	-14 778	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	14 778
Utgående redovisat värde	0	14 778

Not 17 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 350	12 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 350	12 350
Utgående redovisat värde	12 350	12 350

Kumla Bostäder AB
Org.nr 556477-1359

21 (24)

Not 18 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
PeKum AB	50%	50%	5 000	12 350
				12 350

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
PeKum AB	559041-7464	Kumla	27 995	-198

Skillnaden mellan bokfört värde och bolagets andel i intresseföretagens eget kapital uppgår till 1 647 tkr. Skillnaden förklaras i huvudsak av tidigare vinster i bolaget.

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	875	845
Upplupna intäkter individuell vattendebitering	880	800
Övriga interimfordringar	892	1 069
	2 647	2 714

Not 20 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernkonto, Kumla kommun	38 103	31 722
Övriga likvida medel	7 330	497
	45 433	32 219

Kredit inom ramen för koncernkontot hos Kumla kommun uppgår till 20 000 tkr (20 000 tkr).

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapitalet består av 10 000 aktier á kvotvärde 1 000kr.

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

	2023-12-31
balanserad vinst	48 903
årets vinst	827
	49 730
disponeras så att i ny räkning överföres	49 730
	49 730

Not 23 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran på outnyttjat skattemässigt underskott	-16 527	-13 837
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde på byggnader och mark	53 934	46 016
Belopp vid årets utgång	37 407	32 179

Not 24 Övriga avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Åtagande sanering	120	120
	120	120

Not 25 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	1 230 000	1 220 000
	1 230 000	1 220 000

Bolagets kapitalbindning framgår av not 26.

Samtliga lån är amorteringsfria och kommande låneförfall avses att refinansieras i sin helhet.

Not 26 Specifikation av lånestruktur och räntebindning

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter sprids både kapitalbindningsförfall och räntebindningsförfall ut över tid. För att reglera räntebindningsförfall kan finansiella derivatinstrument, s.k ränteswapar, användas, utan att påverka kapitalbindningen. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 725 mkr (825) varav forwardstartade 0 mkr (0). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,66 år (2,64) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,47% inklusive borgensavgift (1,67). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 25,8 mkr inklusive upplupen ränta (53,2).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförelldatum så kommer undervärdet/övertärdet att löpande elimineras.

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil, mkr, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen samt förfalloprofil för kapitalbindningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebindning		
0-1 år	271	420
1-2 år	150	75
2-3 år	275	150
3-4 år	250	275
4-5 år	284	150
Längre än 5 år	0	150
	1 230	1 220
Kapitalbindning		
0-1 år	370	404
1-2 år	232	270
2-3 år	338	232
3-4 år	156	258
4-5 år	134	56
Längre än 5 år	0	0
	1 230	1 220

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	6 541	4 826
Upplupna löner och sociala avgifter	1 257	1 109
Förskottsbetalda hyror	13 330	12 534
Övriga poster	7 020	5 600
	28 148	24 069

Not 28 Eventualförpliktelser

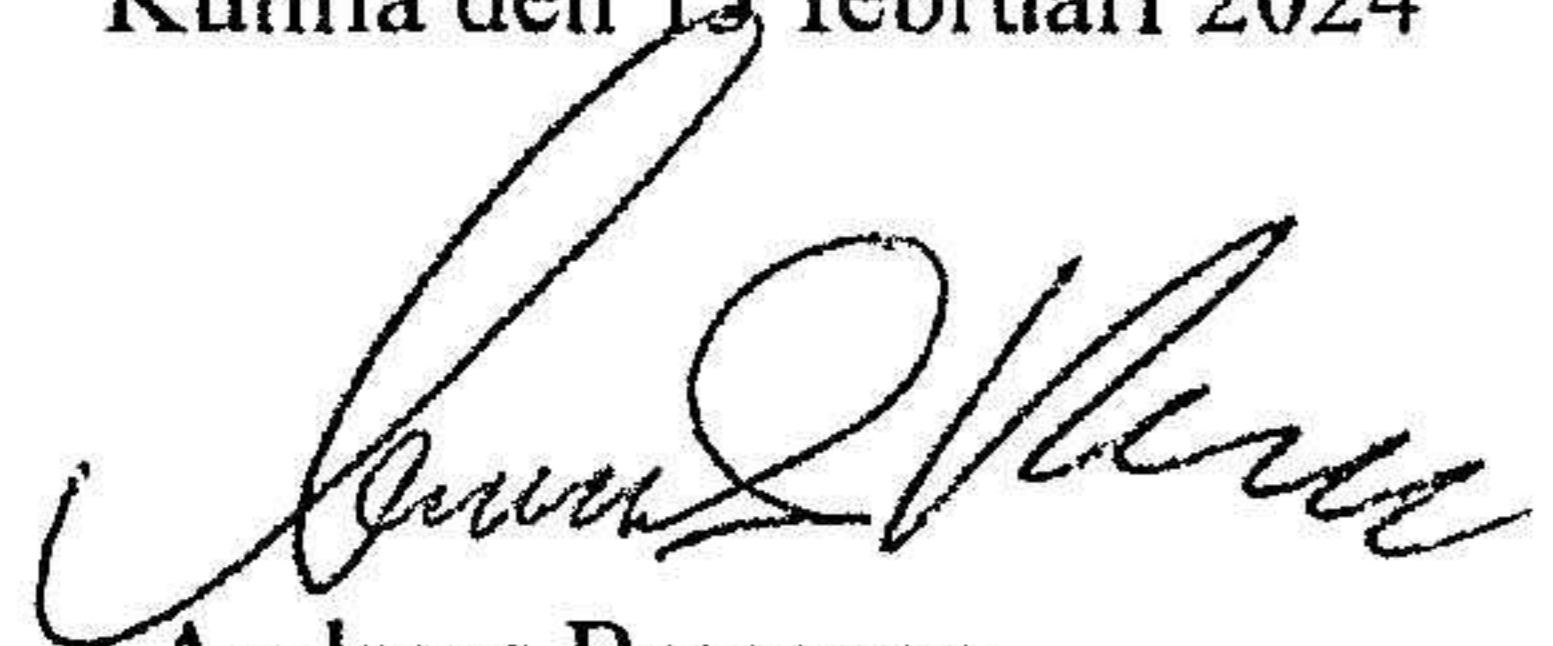
	2023-12-31	2022-12-31
Moderbolagsborgen	3 500	3 500
Övriga ansvarsförbindelser (Fastigo)	355	332
	3 855	3 832

Not 29 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	64	64
	64	64

Resultat och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse

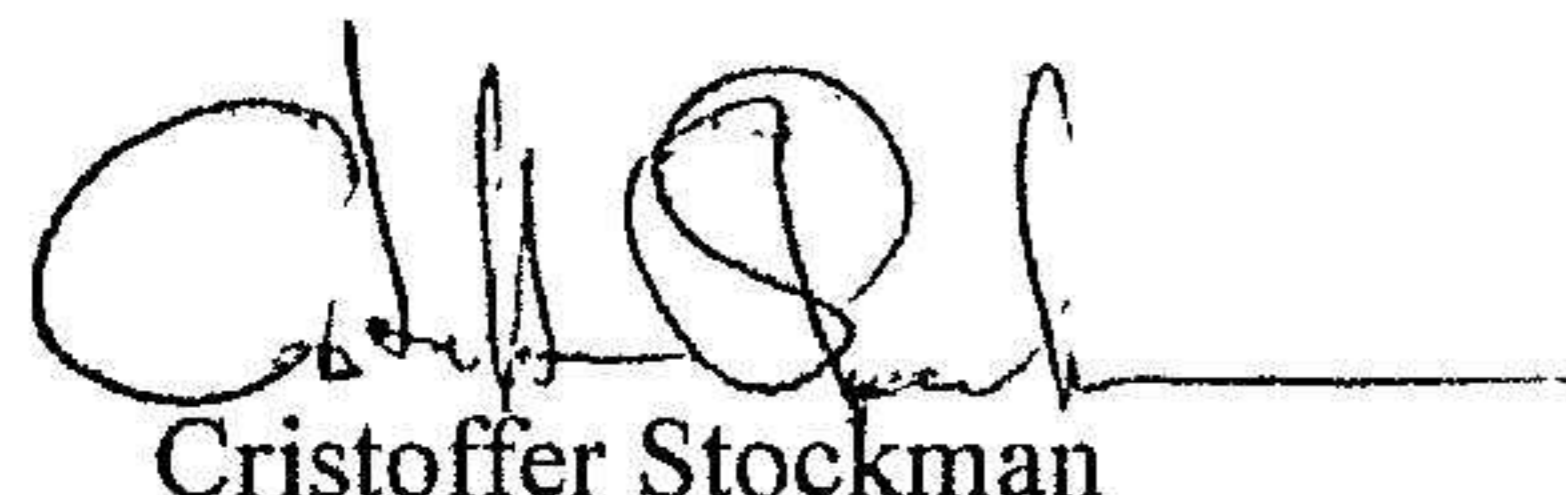
Kumla den 13 februari 2024



Andreas Brorsson
Ordförande



Annica Sjökvist



Cristoffer Stockman



Börje Magnusson



Samuel Hambre



Christian Liljenhed



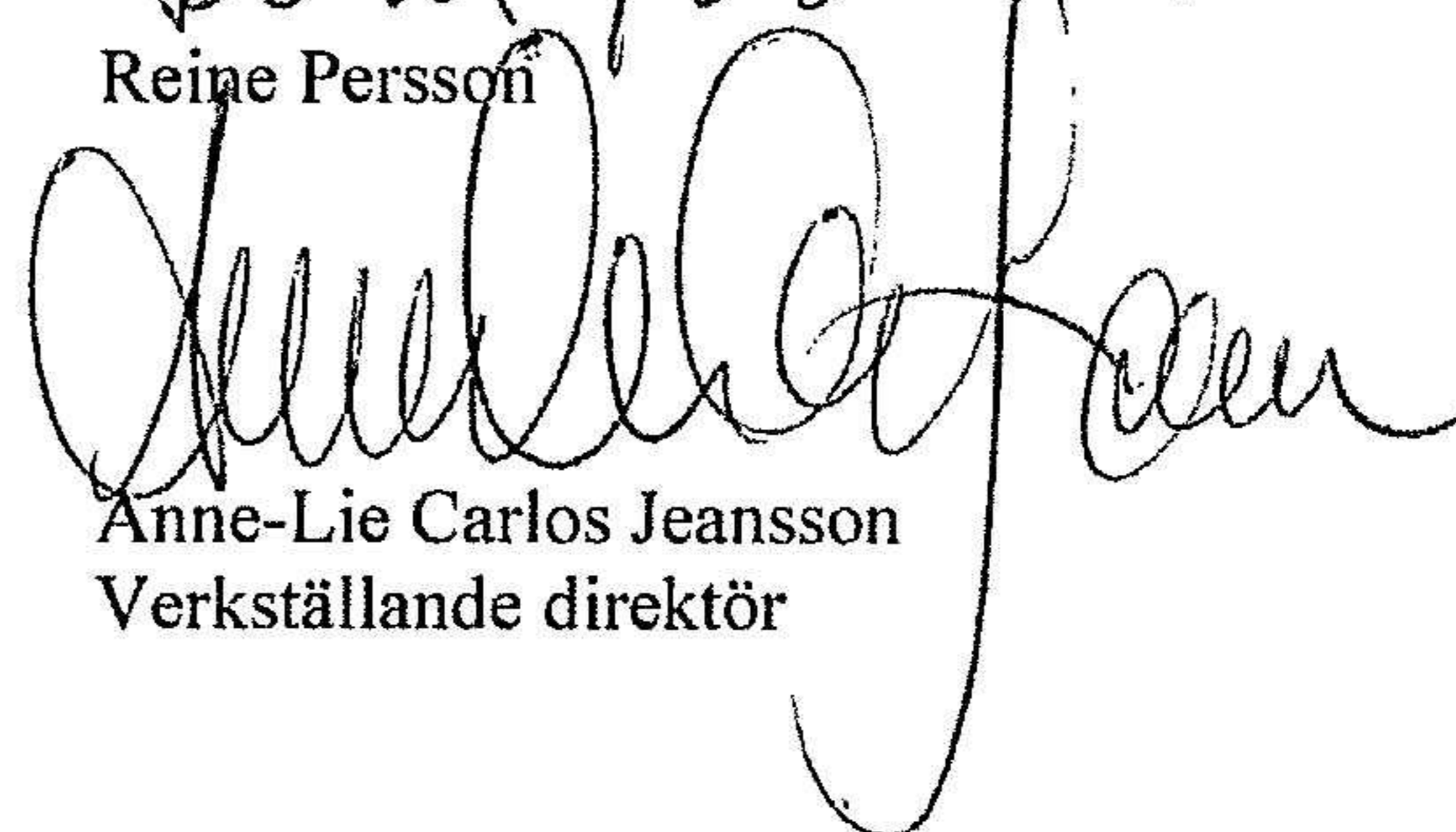
Aimo Pekkala



Reine Persson



Veronica Ulfgren



Anne-Lie Carlos Jeansson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-02-16



Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kumla Bostäder AB, org.nr 556477-1359

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Kumla Bostäder AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Kumla den dag som framgår av min elektroniska signatur

Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-16 06:59:42 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS OLSSON

Datum

Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024051719578