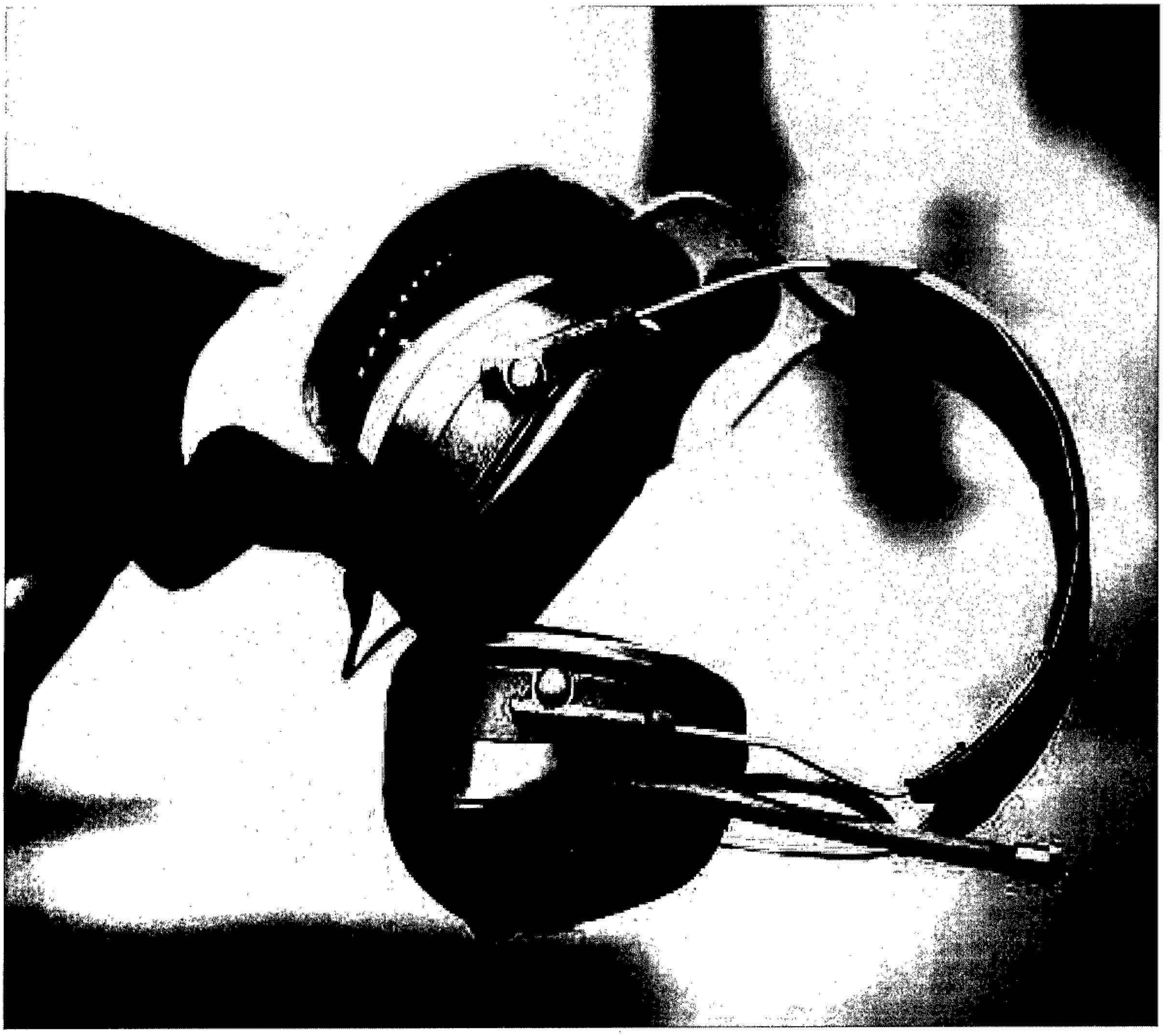


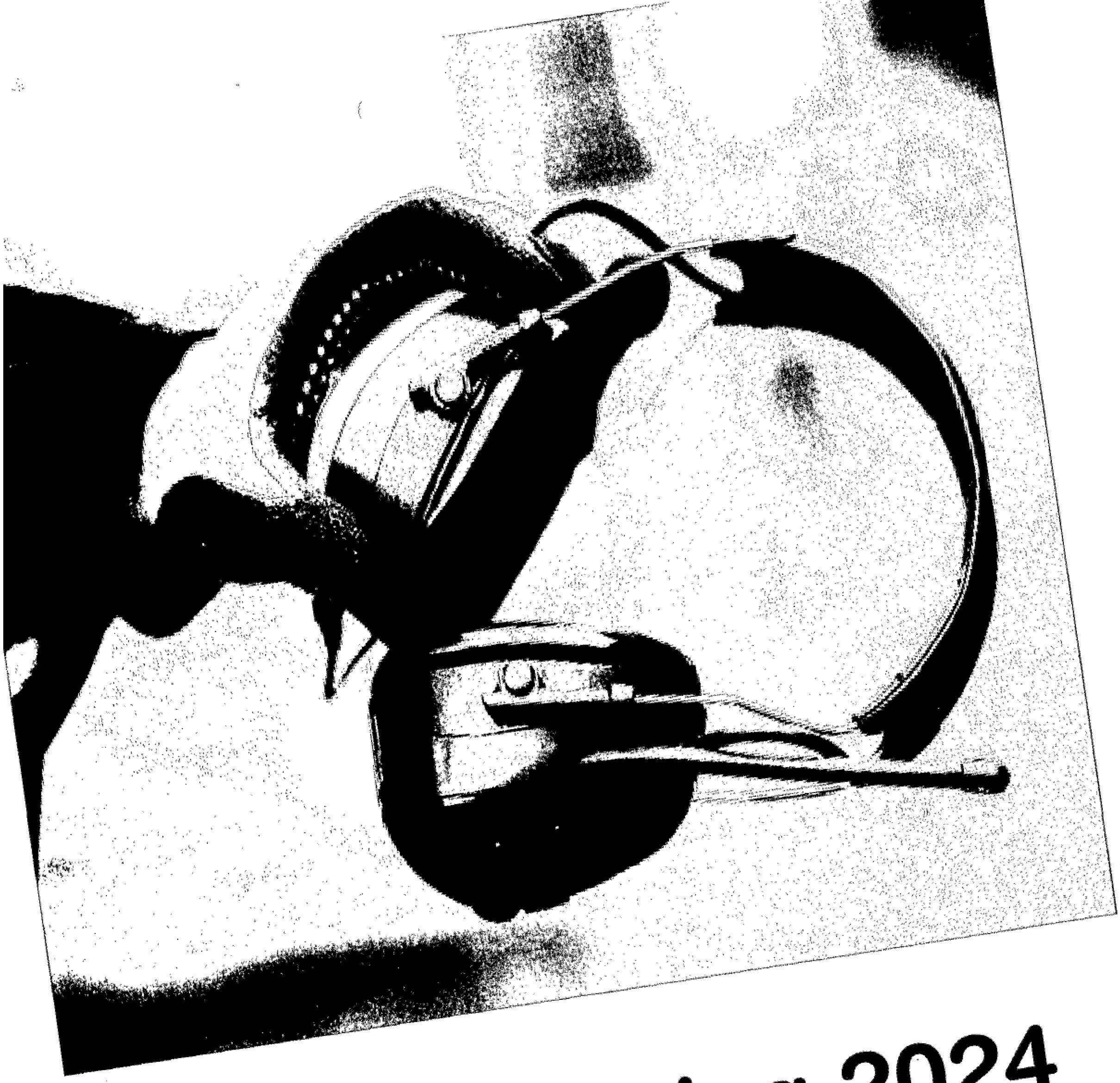
Årsredovisning 2024

Fastställelseintyg
Undertecknad verkställande direktör intygar härmed att den här kopian av årsredovisningen överensstämmer med originalet samt att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie årsstämma den 10 juni 2025.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens och verkställande direktörens förslag till resultatdisposition.

Krokom, den 16 juni 2025

Vd

KROKOMSBOSTÄDER



Årsredovisning 2024

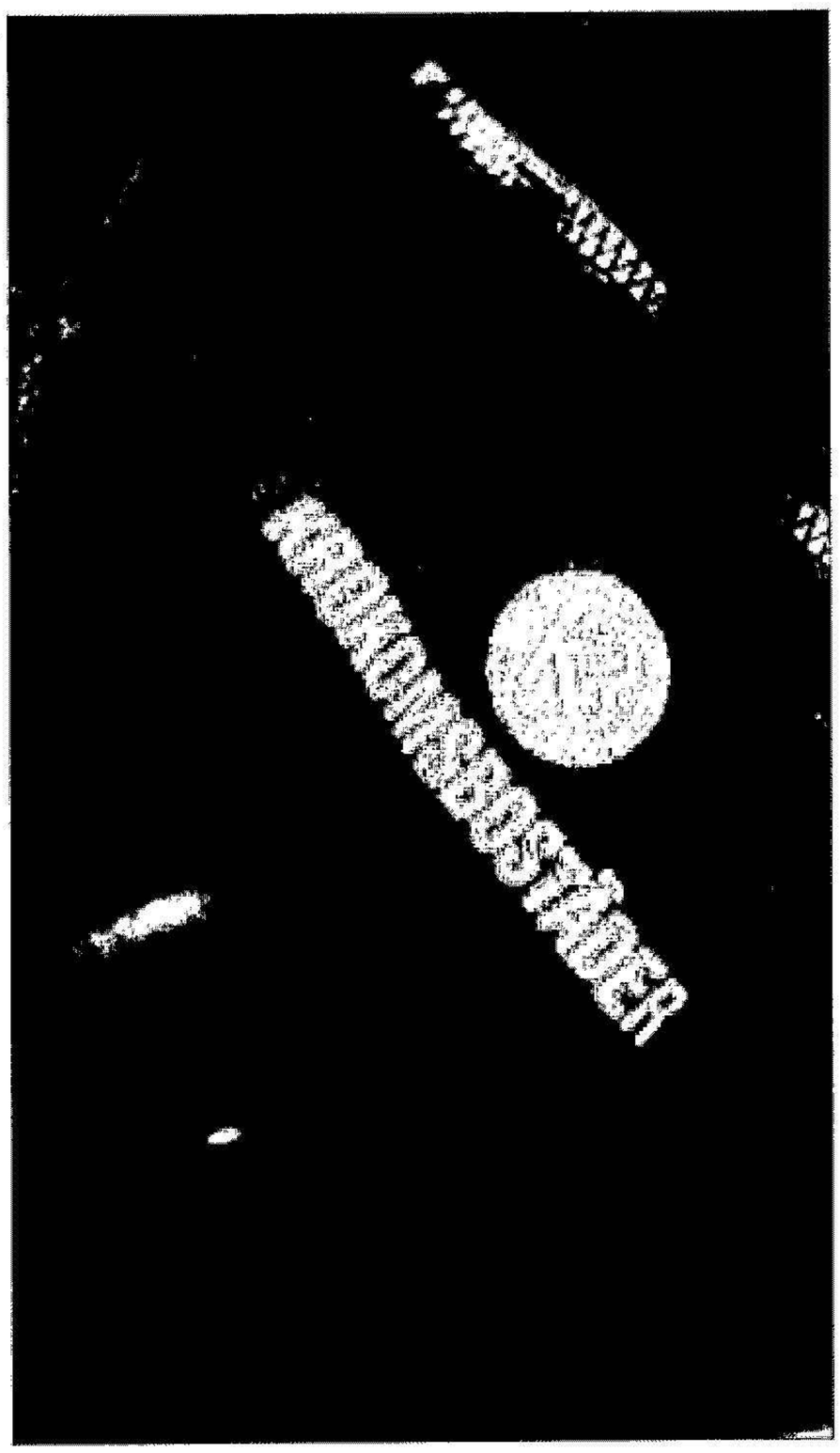
KROKOMSBOSTÄDER

Krokomsbostäder AB
Offerdalsvägen 25
835 80 Krokom

Telefon: 0640 164 65
Organisationsnummer: 556458-8639

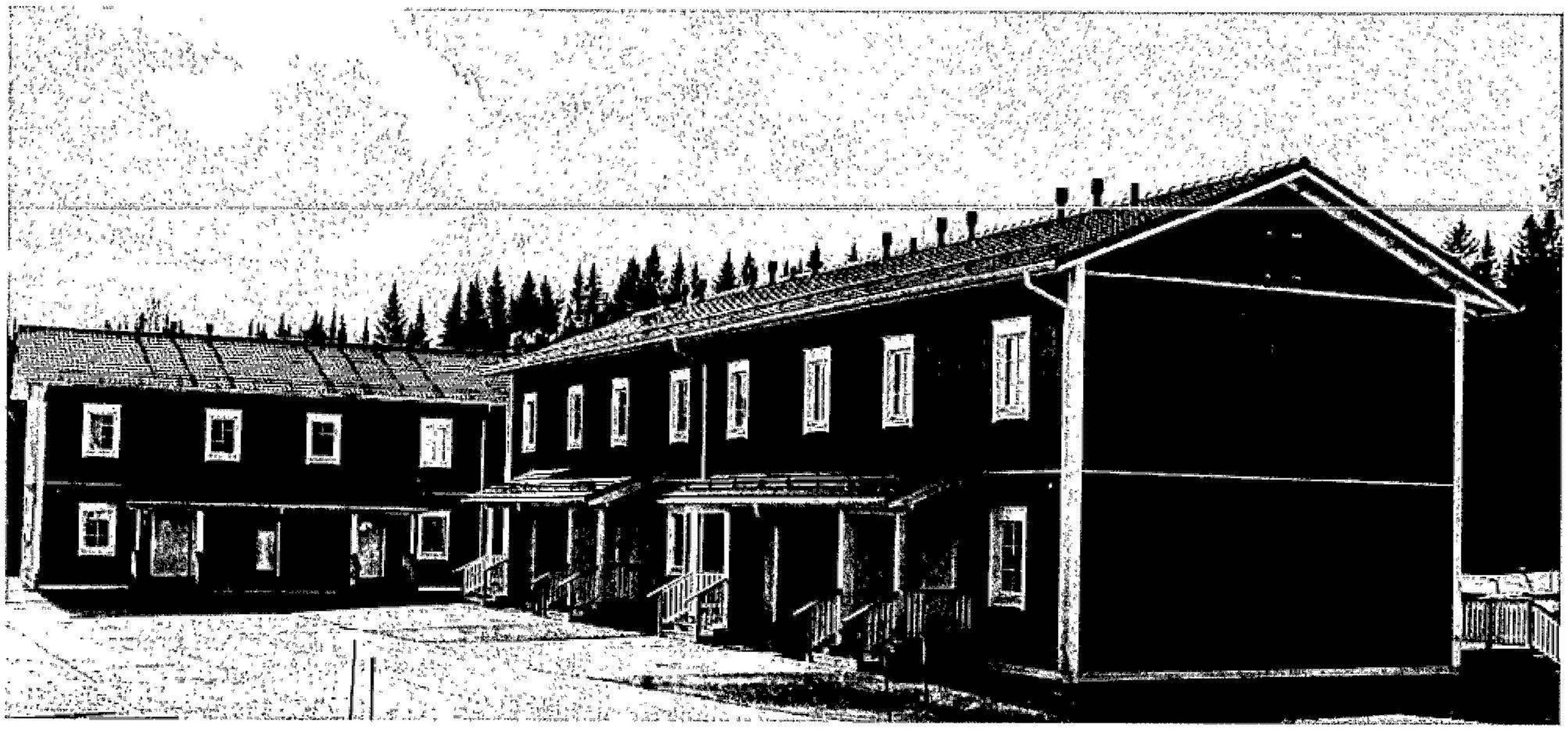
Styrelsen och verkställande direktör avger följande årsredovisning. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

ank=20250624-20250625000513



INNEHÅLL

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



Full fart i projekten!

Då har det blivit dags att sammanfatta året 2024 som gått – ett av det mest projektintensiva året i företagets historia.

Föregående år (2023) dukade för att det efterföljande skulle komma bli ett otroligt projektintensivt år. Under 2024 har fyra större renoverings- och nyproduktionsprojekt drivits av vår projektorganisation vilket var en frukt av tidigare projekteringar och förstudier som föll på plats och indikerade att 2024 skulle bli mycket intensivt. Följaktligen slår det på det ekonomiska utfallet när ett år blir så pass projektintensivt, framförallt då vår ökade belåning i en ny normaliserad räntemarknad slår hårt mot resultatet, där vi tagit stora kostnader i utbyte mot framtida kommande intäkter.

Årets hyresförhandlingar satte nytt tidsrekord där vi som första bolag i Jämtland nådde en överenskommelse redan under mitten av november. Så här en bit in på det nya året kan jag konstatera att vår överenskommelse står sig bra i jämförelse och ligger på den snittnivå som i riket nåtts. Nästkommande års förhandlingar är den sista inom ramen för det sedan 2022 tecknade avtalet inom den s.k. Treparten, varför den närmaste tiden blir intressant att följa ur ett hyresutvecklingsperspektiv. Här måste vi hitta en lösning som tar större hänsyn till den kostnadsutveckling som belastat fastighetsbranschen de senaste åren och som ligger framför oss.

Ännu en nyproduktion stod mot slutet av året färdig för inflytt. Tolv nyproducerade radhuslägenheter om 104 kvm i två plan i Nälden utgör ett välkommet tillskott i ett av vår kommuns framtida tillväxtområden. Uthyrningsprocessen var inledningsvis något trögare än tidigare motsvarande lägenhetsproduktion (Aspås), men så här en bit in på det nya året så ser det ändå ljust ut uthyrningsmässigt. Under 2025 kommer vi lämna vår sedan länge förhyrda verkstadsdel i kommunens beslutade rivningsobjekt till förmån för inflytt i vår nyproducerade närliggande verkstad, vilket blir bra såväl för vår förvaltning som för kommunens tillväxtplaner.

Vårt historiskt stora lägenhetsprojekt i Ås (kv Frigg) startades upp under början av året och löper fortsatt på enligt plan. I skrivande stund har de sista bitarna lagts vid fixeringen av uthyrningsplanen, där vi med spänning och stort hopp ser fram emot ett attraktivt modernt boende i en attraktiv bygd, när det står färdigt för inflytt i slutet av oktober 2025. Ett historiskt kliv i en viktig del av kommunens projekt Äldrebygget rivstartade även det i början av året där vi tecknade entreprenadkontrakt för ett historiskt kvalitetslyft på ett av vår särskilda boenden i Krokom. Otidsenliga lägenheter rustas upp till toppmoderna demensboenden med högteknologiska och ändamålsenliga verksamhetslokaler dit kommunen beräknas återflytta under andra halvan av 2025. Ett komplicerat och omfattande projekt som från förstudiens start upptagit stora delar av vår tid och kraft under sin snart fyraåriga projektlängd. Vi ser fram emot att vår hyresgäst Krokoms kommun kommer trivas under lång tid framöver.

Under året har vi tagit rejäla framsteg i digitaliseringen av vårt arbetssätt genom fortsatt utveckling av vårt fastighetssystem Momentum. Stora resurser har lagts på att utveckla framförallt vår struktur och dokumentation i utförandet av vårt tillsynsarbete. Vi ligger minst sagt i framkant i Sverige på tillämpningen av dessa ronderingar vilket gör att vi nu är inne i ett skede av fortsatt fokus på kvalitetsförbättringar i utförandet när vi nu utvecklat metoden.

Avslutningsvis vill jag nämna att jag åter är mycket stolt över det arbete som gjorts under året vilket beskrivs i siffror och ord på de följande sidorna.

Håll till godo med intressant läsning om vårt fullbordade år!

Linus Ekqvist, vd

ank=20250624-20250625006l4

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 Allmännytta 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 årssämman i juni 2024 följande sammansättning:

Ledamöter: Ordförande Kjell Sundholm, vice ordförande Karin Jonsson, Viveka Asproth, Peter Grundström, Leif Holm, David Hällgren samt Sune Sjöström fram till 2024-11-28 då Sune ersattes av Sven-Erik Göransson.

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

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 uppmärksamt 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 policys
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 från 2019 tills vidare

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 erlägga 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.

ank=20250624-20250625006515

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 lekmannarevisorerna 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 Krokomsbostäders styrelse och kommunstyrelsens presidium.

Viktiga förhållanden och händelser

Ekonomi
Direktavkastningen för 2024 blev 3,69 % (4,44 %), detta beräknat på bolagets totala intäkter minus direkta drift- och underhållskostnader samt fastighetsavgift dividerat med förvaltningsfastigheternas marknadsvärde.
Soliditeten har för 2024 minskat rejält till 21,2 % (30,7 %). Under kommande år räknar bolaget med att soliditeten kommer minksa ytterligare då bolaget har pågående investeringar i befintliga fastigheter samt i nyproduktion. Belåningsgraden var vid utgången av räkenskapsåret 59,8 % (46,0 %).

Investeringar
På Ljungavägen i Nälden har tolv radhuslägenheter nyproducerats till en kostnad om 41841 tkr inkl. markanläggningar. På Genvägen 9 i Krokom har 25 stycken lägenheter helrenoverats till en kostnad om 10429 tkr. Säkerhetsdörrar har satts in på Björkvägen 3,4,5 samt Offerdalsvägen 14 till en kostnad om 4460 tkr. På Genvägen 5 har nya fönster satts in på Hälsocentralen och Blomstergården till en kostnad om 4704 tkr. Underjordsbehållare för avfallshantering har installerats på Orionvägen i Byskogen, Slingervägen i Nälden, Genvägen och Grönsväg i Krokom till en total kostnad om 3467 tkr. Byte av rötskadad fasad samt utvändig målning har gjorts på Kösta 105 och 109 i Alsen, Barkabystigen och Lägdenvägen i Föllinge samt Axel Perssons väg i Krokom till en total kostnad om 4927 tkr. På Ängsvägen i Ås har en ny dagvattenbrunn anlagts till en kostnad om 281 tkr.

Två hjärtstartare med utomhusskåp har installerats till en total kostnad om 59 tkr. Fyra nya elbilar till fastighetsskötarna har köpts in till en sammanlagd kostnad om 2066 tkr. Nya laddstolpar för elbilar har installerats i Nälden till en total kostnad om 207 tkr.

Underhåll
Under 2024 har bl.a. följande underhållsåtgärder gjorts på fastighetsbeståndet:
I Krokom har allmänna utrymmen samt tvättstuga renoverats på Björkvägen 3 samt Offerdalsvägen 18, fjärrvärmekulvert har delvis bytts ut på Smedjevägen i samband med att ett läckage reparerades. På Axel Perssons väg har uteplatserna renoverats, på Ringvägen 4 har asfaltering skett, på Solbacka i Föllinge har uteplatsen för de boende renoverats och byggts ut. Några lägenheter har fått större renoveringar pga vattenskada eller omfattande överslitage. Lägenhetsrenoveringar i mindre omfattning har skett i ca 100 lägenheter i samband med omflyttning samt att 70 (48) hyresgäster har fått egna tillval installerade. Det totala underhållet, både planerat underhåll och avhjälpande underhåll i form av reparationer, har ökat till 210 kronor (195) per kvadratmeter.

Taxeökningar
Från 1:a januari 2024 höjdes Renhållningstaxan med 11 % (12,2 %) samt VA-taxan med 8,3 % (12 %).

Väsentliga avtal
Inga väsentliga avtal har tecknats under året.

Ränteutveckling
Den genomsnittliga bruttoräntan på bolagets lån var 2,06 % (1,14 %). Vid räkenskapsårets slut var bolagets snittränta 2,54 % vilket var 77 räntepunkter högre än föregående år. Utöver ränta har 0,4 % i borgensavgift betalats till Krokoms Kommun på bolagets genomsnittliga låneskuld, totalt 1240 tkr.

Uthyrning och vakanser
Lägenhetsbeståndet består av 1099 lägenheter samt 79 bostäder i äldreboenden totalt 1178 bostäder, vilket är 13 fler än föregående år. Detta då 12 lägenheter har nyproducerats på Ljungarvägen i Nälden samt en större lägenhet på Genvägen 9 i Krokom har byggts om till två mindre lägenheter.

Antalet vakanta lägenheter uppgick vid årets slut till 28 stycken motsvarande 2,4 % av lägenhetsbeståndet vilket är 9 färre än 2023. Den stora anledningen till den minskade vakansen är att lägenheterna på Genväägen 9 i Krokom blivit uthyrda efter den omfattande renoveringen. Antalet avflyttningar har ökat från 173 stycken år 2023 till 201 stycken år 2024.

Hyresförhandling
För 2024 höjdes hyrorna från och med 1:a januari i genomsnitt med 5,10 %. Hyran för samtliga bilplatser inkl. garage höjdes samtidigt med 10 kr per månad. I november 2024 förhandlade bolaget klart en genomsnittlig hyreshöjning från och med 1:a januari 2025 med 4,80 %. Hyran för bilplatser inkl. garage höjs även detta år med 10 kr per månad.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Räntor fastighetslån
Riksbankens styrränta var vid årsskiftet 2,75 % men har sedan dess sänkts i två omgångar till nuvarande 2,25 %. En prognos från Riksbanken säger att räntan kommer stabilisera sig på denna nivå och möjligtvis blir ytterligare en räntesänkning under 2025 aktuell. Om och när det sker beror på inflations- och konjunkturutvecklingen. Krokomsbostäder hade vid årsskiftet åtta olika lån varav sju med fast ränta. I januari 2025 upptogs ett nytt lån om 50 mkr till 2,81 % i rörlig ränta. Nästa omsättning ska göras i maj 2025 då ett lån på 30 mkr som är

bunden till 0,27 % i ränta ska refinansieras. Kommuninvest är kreditgivare till samtliga fastighetslån och lånen är säkerställda med borgen från Krokoms kommun. Bolagets snittränta väntas öka till ca 2,60 % under 2025 och öka ytterligare till ca 3,00 % under 2026.

Vakansgrad förväntad

Antalet vakanta lägenheter vid årsskiftet var 28 stycken och nu i mars 2025 har bolaget 27 vakanta lägenheter. Krokomsbostäder har i dagsläget 8053 (3299) aktiva kunder i bostadskö och kötiden för att få en större lägenhet i Ås-området är mer än tre år även i Krokom överstiger kötiden två år på större lägenheter medan mindre lägenheter kan gå att hyra med kortare kötid. Takten på nya sökande har ökat kraftigt under året men det beror på att det nu finns tjänster för att ansluta sig till ett flertal bostadsköer samtidigt och behöver inte vara ett tecken på att Krokmosbostäders lägenheter har blivit så mycket mer attraktiva. Gäldjande är att det är få som försvinner från kön på grund av inaktivitet. 518 stycken 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 under 2 % vid slutet av 2025.

Framtida utveckling

Bolaget är väl rustat inför framtiden, mycket tack vare att soliditeten har förstärkts av tidigare års rörelseresultat samt den fastighetsförsäljning 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 av två stycken flerbostadshus vid kvarteret Freja i centrala Ås, innehållande totalt 63 lägenheter med beräknad inflyttning oktober 2025. Därutöver pågår detaljplanearbete avseende Genvägen 1 i centrala Krokom samt att bolaget äger detaljplanerad mark som tillåter bostadsbyggande vid Industrivägen 7 i Krokom.

Väsentliga riskfaktorer

Kostnadsutvecklingen fortsätter att stiga snabbare än bolagets hyresintäkter vilket på sikt kan medföra att bolaget får problem att underhålla och ta hand om fastigheterna med rimlig lönsamhet. De faktorer som har störst påverkan för Krokomsbostader är:

- Räntehöjningar, då bolaget efter det senaste året ökat sin belåning avsevärt.
- Ökade bygg- och renoveringskostnader kan leda till väsentligt högre byggkostnader för nya projekt och renoveringar alternativt att framtida projekt ej kan genomföras.
- Aviserade taxehöjningar för vatten/avlopp, renhållning och fjärrvärme.
- Klimatförändringar och hållbarhetskrav kan medföra stora omställningskostnader. Dessutom kan klimatrelaterade händelser påverka fastigheternas värde och användbarhet.
- Nya eller förändrade skatteregler, såsom fastighetsskatter, kapitalvinstskatter eller förändringar i hyresregler.
- Demografiska förändringar såsom en åldrande befolkning eller förändringar i urbanisering, kan påverka efterfrågan på bolagets fastigheter.

ank=20250624;20250625005615

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 energiinvesteringar, OVK, energideklarationer och energiuppföljning, samt ansvarar för energistatistikprogrammet och det överordnade styrsystemet som bl.a. styr byggnadernas värme och ventilation.

Energimätning

2024 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 2024

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 normalårskorrigering, 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 5978. För 2024 var summan 5627, dvs klimatet var 6 procent varmare än normalåret med en medeltemperatur på 0,9 grader över det normala. Från och med 2021 används graddagsort Föllinge för hela beståndet.

Oljeeldning

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

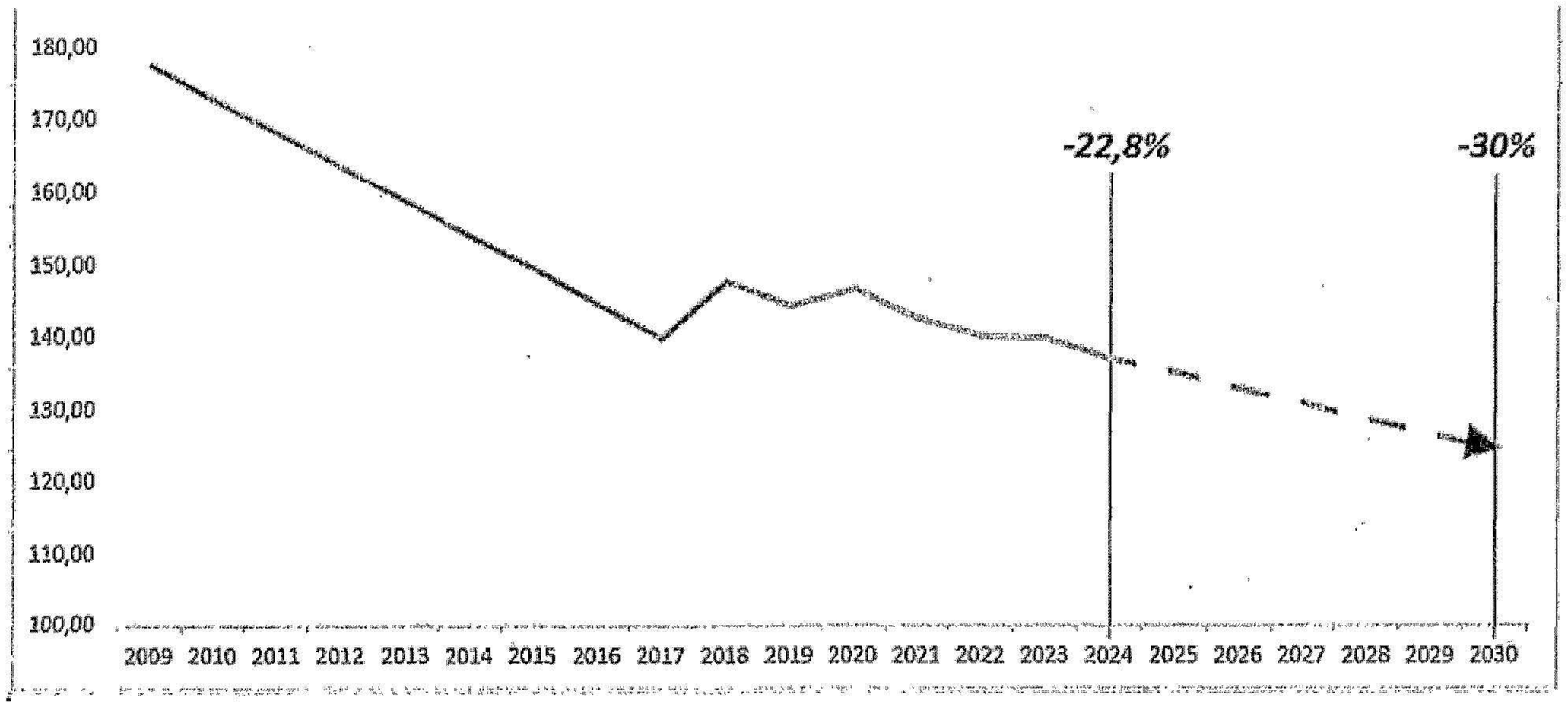
Energianvändningen år 2024

Fastighetsbeståndets normalårskorrigerade specifika energianvändning har minskat med 1,8 % jämfört med föregående år och är nu 137,2 kWh/m2.

Klimatinitiativet

Under hösten 2018 startade Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop 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 i Krokomsbostäder AB:s verksamhetsplan för 2023-2025 berör



Normalårskorrigerad specifik energianvändning (kWh/m2)

Klimatinitiativet.

Under 2024 färdigställdes ett större arbete med att bygga om modellen i vårt energiuppföljningsverktyg Momentum Energi för att förenkla rapporteringen inom Klimatinitiativet, men också samtidigt stärka både kvaliteten och användarvänligheten generellt för modellen som verktyg i energiuppföljningen. Vår drivmedelsförbrukning och de CO2-utsläpp den genererar mäts kontinuerligt på månadsbasis, där vi under december 2024 för första gången var helt fossilfria i vår fordonsflotta.

Vid 2024 års slut var energieffektiviseringen -22,8% sedan basåret 2009.

Medarbetare

Anställda

Vid årsskiftet var 40 personer anställda, totala sysselsättningen var 40,0 heltidstjänster vilket är fem tjänster färre än föregående år.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron under året var 4,6 % (5,4 %). Korttidsfrånvaron har ökat från 2,4 % till 2,7 % medan långtidsfrånvaron minskat från 3,0 % till 1,9 %.

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.

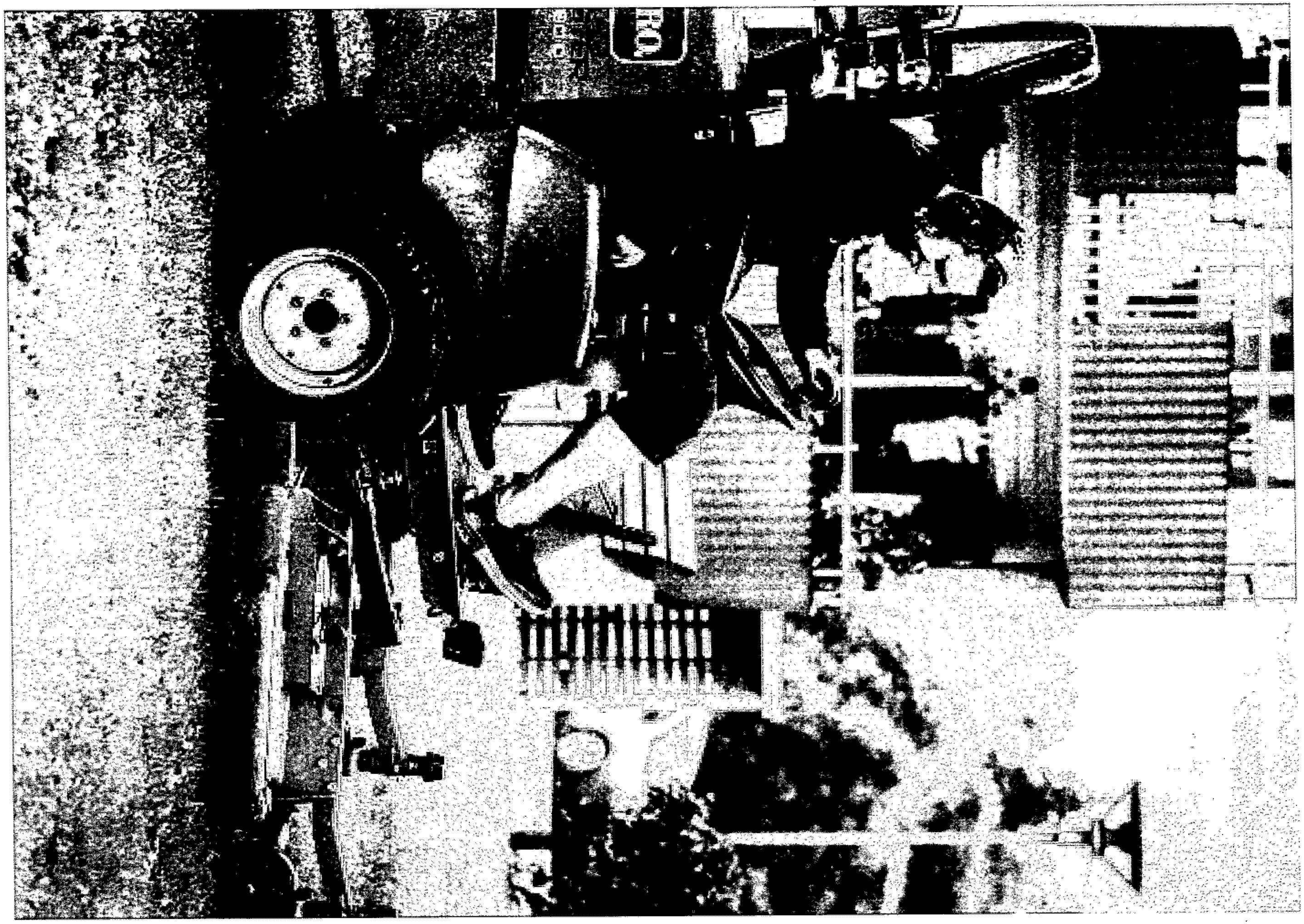
Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan:

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 58 443 014 kronor (32 251 011kronor). Då det är osäkert när i tiden bolaget kan nyttja underskottsavdraget så är det bolagets bedömning, enligt försiktighetsprincipen, att endast den del som motsvarar uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillander ska beräknas på detta underskott.

Temporära skillnader uppgår till -854 552 kronor (23 911 292 kronor). Detta då det bokföringsmässiga restvärdet är högre än det skattemässiga restvärdet avssende byggnader och markanläggningar. Den uppskjutna skatteskulden avseende temporära skillnader kommer öka då betydande underhållsåtgärder bokförs som komponenter enligt K3 medan skattemässigt avdrag görs för hela beloppet innevarande år, vilket också medför att bolagets underskottsavdrag ökar.

Fållade 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 2020-2024

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter, tkr	120 002	116 518	111 725	113 200	112 248
Resultat efter finansiella poster, tkr	-38	3 424	8 937	38 014	5 253
Balansomslutning, tkr	568 996	408 559	401 824	444 344	406 590
Eget kapital, tkr	120 407	125 371	124 354	116 800	79 984
Avkastning eget kapital*, procent	-0,01	2,73	6,34	32,55	6,57
Vakanser, kr/kvm	31,33	30,52	28,19	35,86	45,80
Avkastning totalt kapital*, procent	1,45	1,78	7,18	9,16	1,97
Soliditet, procent	21,16	30,69	30,95	26,28	19,67
Långfristiga lån, kr/kvm	4 192,87	2 648,30	2 583,02	3 098,15	2 968,65
Bostäder, st	1 178	1 165	1 171	1 173	1 239
Yta bostäder, kvm	73 747	72 452	72 502	72 619	76 908
Lokaler, st	150	148	151	145	151
Yta lokaler, kvm	21 653	21 948	24 284	24 213	24 148
Garage, st	102	104	104	104	144
Bilplats/carport, st	1 235	1 222	1 222	1 220	1 182

* För definitioner av nyckeltal, se redovisnings- och värderingsprinciper

Förändring av eget kapital

(tkr)	Aktiekapital	Reserv-fond	Balan-serat resultat	Årets resul-tat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 678	908	117 768	1 017	125 371
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			1017	-1017	0
Årets resultat				-4964	-4964
Belopp vid årets utgång	**5 678**	**908**	**118 785**	**-4964**	**120 407**

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	118 784 510
Årets förlust	-4 964 002
	113 820 508
Disponeras så att	
I ny räkning överföres	113 820 508
	113 820 508

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

ank=20250625\5562424-2025062500618

Resultaträkning

	Not	2024	2023
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	118 898	115 325
Övriga rörelseintäkter		1 104	1 193
Summa rörelsens intäkter		**120 002**	**116 518**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-62 715	-61 742
Övriga externa kostnader	3, 4	-8 839	-9 092
Personalkostnader	5	-27 317	-25 082
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-15 879	-15 230
Summa rörelsens kostnader		**-114 750**	**-111 146**
Rörelseresultat	6	**5 252**	**5 372**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	1 922	546
Resultat från andelar i intresseföretag		7	6
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 051	1 345
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-8 270	-3 845
Summa resultat finansiella poster		**-5 290**	**-1 948**
Resultat före skatt		**-38**	**3 424**
Skatt på årets resultat	9	-4 926	-2 407
Årets resultat		**-4 964**	**1 017**

Balansräkning

	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	895 998	339 246
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	2 971	2 839
Inventarier, verktyg och installationer	12	2 859	3 120
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	146 438	17 494
		548 266	**362 699**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		57	57
Uppskjutna skattefordringar	14	0	4 926
		57	**4 983**
Summa anläggningstillgångar		**548 323**	**367 682**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.	15		
Råvaror och förnödenheter		259	323
		259	**323**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 530	362
Fordringar hos koncernföretag		10 762	37 504
Aktuella skattefordringar		43	145
Övriga kortfristiga fordringar		1 778	536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	6 300	2 007
		20 413	**40 554**
Kassa och Bank		**0**	**0**
Summa omsättningstillgångar		**20 672**	**40 877**
SUMMA TILLGÅNGAR		**568 995**	**408 559**

Eget kapital och skulder

	Not	2024	2023
EGET KAPITAL	17, 22		
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		118 785	117 768
Årets resultat		-4 964	1 017
Summa fritt eget kapital		**113 821**	**118 785**
Summa eget kapital		**120 407**	**125 371**
Långfristiga skulder	18		
Övriga skulder till kreditinstitut		400 000	250 000
Summa långfristiga skulder		**400 000**	**250 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		28 413	12 995
Skulder till koncernföretag		7 559	6 580
Övriga kortfristiga skulder		827	1 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	11 789	12 479
Summa kortfristiga skulder		**48 588**	**33 188**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**568 995**	**408 559**

ank=20250624-20250625:0619

KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	5 252	5 372
- Avskrivningar och nedskrivningar	15 879	15 230
- Kostnadsfört under året pågående arbeten	134	2 761
Erhållen ränta	1 051	1 345
Erhållen utdelning	7	5
Erlagd ränta	-8 270	-3 845
	14 053	**20 868**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning varulager	64	-17
Ökning/minskning rörelsefordringar	-6 045	584
Ökning/minskning rörelseskulder	15 400	5 719
	9 419	**6 286**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-201 626	-23 010
Sålda materiella anläggningstillgångar	27	506
Statligt bidrag materiella anläggningstillgångar	20	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	0
Sålda finansiella anläggningstillgångar	1 922	546
	-199 657	**-21 958**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	150 000	0
Utbetald utdelning	0	0
Amortering av låneskulder	0	0
	150 000	**0**
Årets kassaflöde		
Årets kassaflöde	-26 185	5 196
Likvida medel vid årets början	36 799	31 603
Likvida medel vid årets slut*	**10 614**	**36 799**
*Likvida medel består av banktillgodohavande bokfört som koncernfordringar		

ank=20250624-20250625?00620

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, utrangeras 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, utrangeras 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 överförts 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 regleräts 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 nettoredovisas 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 lagstadgats. 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.

ank=20250624-20250621

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

	2024	2023
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	81 321	76 843
Lokaler, garage och p-platser	28 220	29 275
Vakanser bostäder	-2 269	-1 573
Övriga vakanser	-1 161	-1 757
Rabatter	-568	-229
Hyresförluster	-63	-50
Ersättning översittage	405	523
Ersättning hyra fastighetsnät	263	265
Sålda tjänster administration	1 894	1 848
Sålda tjänster fastighetsskötsel	10 330	10 143
Övriga intäkter	526	36
	118 898	**115 324**

Not 3 Leasingavtal

	2024	2023
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 404 tusen kronor.		
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande		
Inom ett år	298	342
Senare än ett men inom fem år	9	9
	307	**351**

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

Not 4 Arvode till revisorer

	2024	2023
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	96	73
Skatterådgivning	112	29
	208	**102**

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	9	9
Män	32	31
	41	40
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 483	1 434
Övriga anställda	16 973	15 542
	18 456	**16 976**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	332	273
Pensionskostnader för övriga anställda	1 223	1 060
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 563	5 156
	7 118	**6 489**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**25 574**	**23 465**
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	40	42,85
Andel män bland övriga ledande befattningshavare, angivet i procent	60	57,15

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen, anges i procent	22,68	21,57
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen, anges i procent	33,87	32,54

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	1 922	546
	1 922	**546**
Avser tilläggsköpeskilling aktier i bolaget Krokom Ås-Hov 1:216 AB, org. nr. 559337-6261.		

ank=20250524-20250622

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	1240	1 000
Övriga räntekostnader	7030	2 845
	8270	**3 845**

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-4 926	-2 407
Totalt redovisad skatt	**-4 926**	**-2 407**
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-38	3 424
Skatt enligt gällande skattesats	8	-705
Ej avdragsgilla kostnader	-9	-33
Ej skattepliktiga intäkter	399	148
Året underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisas	-5 324	-1 817
Redovisad effektiv skatt	**-4 926**	**-2 407**

Not 10 Byggnader, markanläggningar och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden före investeringsbidrag	788 979	777 754
Inköp	7 402	0
Försäljningar/utrangeringar	-1 042	-1 500
Omklassificeringar	62 706	12 724
Ingående investeringsbidrag	-8 570	-8 570
Årets förändring investeringsbidrag	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**849 475**	**780 408**
Ingående avskrivningar	-334 236	-322 333
Försäljningar/utrangeringar	1 015	994
Årets avskrivningar	-13 418	-12 897
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**-346 639**	**-334 236**
Ingående nedskrivningar	-117 808	-117 808
	-117 808	**-117 808**
Utgående redovisat värde	**385 028**	**328 364**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	363 420	313 617
Verkligt värde	668 556	543 116
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	385 028	328 365
Bokfört värde mark	10 970	10 881
	395 998	**339 246**

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 2024 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.

ank=20250624-20250623

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	17 858	17 858
-Inköp	2 066	0
-Försäljningar och utrangeringar	-399	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**19 525**	**17 858**
Ingående avskrivningar	-15 018	-13 172
Försäljningar/utrangeringar	399	0
-Årets avskrivningar	-1 934	-1 847
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-16 553**	**-15 019**
Utgående redovisat värde	**2 971**	**2 839**

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	9 329	8 480
Inköp	265	849
Försäljningar/utrangeringar	-187	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**9 407**	**9 329**
Ingående avskrivningar	-6 209	-5 722
Försäljningar/utrangeringar	187	0
Årets avskrivningar	-526	-487
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 548**	**-6 209**
Utgående redovisat värde	**2 859**	**3 120**

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Ingående nedlagda kostnader	17 494	10 896
Under året nedlagda kostnader	199 187	21 623
Under året genomförda omfördelningar	-70 109	-12 724
Kostnadsfört under året	-134	-2 301
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**146 438**	**17 494**
Utgående redovisat värde	**146 438**	**17 494**

Not 14 Uppskjuten skattefordran temporära skillnader

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2024-12-31			
Temporära skillnader			
Avdragsgilla temporära skillnader	0		0
Skattemässiga underskottsavdrag	176		176
Skattepliktiga temporära skillnader		-176	-176
	176	**-176**	**0**
2023-12-31			
Temporära skillnader			
Avdragsgilla temporära skillnader	4 926	0	4 926
	4 926	**0**	**4 926**
	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultatet	Belopp vid årets utgång
Förändring av uppskjuten skatt			
Avdragsgilla temporära skillnader	4 926	-4 926	0
Skattemässiga underskottsavdrag	0	176	176
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-176	-176
	4 926	**-4 926**	**0**

Det bokföringsmässiga restvärdet var vid räkenskapsårets slut 855 tkr högre än det skattemässiga restvärdet, därav en uppskjuten skatteskuld motsvarande 176 tkr. Bolagets underskottsavdrag uppgår till 58443 tkr vilket ger en uppskjuten skattefordran om 12039 tkr men denna värderas i bokslutet endast till den del som motsvarar den uppskjutna skatteskulden.

Not 15 Varulager

	2024-12-31	2023-12-31
Bränslelager	259	323
	259	**323**

ank=20250624;20250625500624

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 057	1 207
Upplupna intäkter	631	104
Övriga förutbetalda kostnader	4 612	694
Upplupna ränteintäkter	0	1
	6 300	**2 006**

Not 17 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 18 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut, förfalloår		
2024	0	100 000
2025	80 000	30 000
2026	120 000	70 000
2027	100 000	50 000
2028	50 000	0
2029	50 000	0
	400 000	**250 000**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	849	521
Upplupna löner och semesterlöner	927	1 309
Upplupna sociala avgifter	388	549
Förskottshyror	5 331	4 859
Upplupen kostnad fjärrvärme och el	1 900	2 290
Upplupna byggprojektkostnader	0	995
Upplupna kostnader underhåll	838	455
Upplupna snö- & halkbekämpning	1 014	998
Övrigt	542	510
	11 789	**12 481**

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett under 2025 fram till årsredovisningens upprättande som kan anses påverka bolaget ekonomiska ställning i betydande omfattning.

Not 21 Ansvarsförbindelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser		
Garantifond Fastigo	368	329
	368	**329**

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
Balanserad vinst	118 785
Årets vinst	-4 964
	113 821
Disponeras så att i ny räkning överförs	113 821
	113 821

ank=20250624-20250625:00625

Undertecknat av styrelsen Krokomsbostäder AB

2025- 04 - 03

Kjell Sundholm
Ordförande

Karin Jonsson

David Hällgren

Viveka Asproth

Sven-Erik Göransson

Peter Grundström

Leif Holm

Linus Ekqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 7/4 - 2025

Grant Thornton Sweden AB
Carl-Johan Öman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KROKOMSBOSTÄDER Aktiebolag
Org.nr. 556458-8639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KROKOMSBOSTÄDER Aktiebolag för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KROKOMSBOSTÄDER Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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.

ank=20250624-20250626

• 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 Aktiebolag för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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 Aktiebolag 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 7/4 -2025

Grant Thornton Sweden AB

Carl-Johan Öman

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2024

Vi, av fullmäktige i Krokoms kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Krokomsbostäder AB:s verksamhet för år 2024.
Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.
Lekmannarevisorn 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 revisorer samt genom protokollsläsning och närvaro vid styrelsemöten. Vi har tagit del av delårsrapport och årsredovisning. Vi har även granskat och tagit del av 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 att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Lekmannarevisorerna i Krokomsbostäder AB
Krokom 2025-04-03

Kjell Brickman
Lekmannarevisor

Gunnar Heibring
Lekmannarevisor

ank=20250624-20250627

KROKOMSBOSTÄDER | Offerdalsvägen 25, 835 80 Krokom | Tel. 0640 164 65
E-post: info@krokomsbostader.se | www.krokomsbostader.se