

Årsredovisning 2022

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 12 juni 2023.

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

Krokom, den 19 juni 2023

Vd

KROKOMSBOSTÄDER



Årsredovisning 2022

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.

20230621103933



INNEHÅLL

Vd har ordet	fyra
Förvaltningsberättelse	fem
Resultaträkning	tretton
Balansräkning	fjorton
Förändringar i eget kapital	femton
Kassaflödesanalys	sexton
Noter	sjutton
Revisionsberättelse	tjugoåtta
Granskningsrapport	trettio



Investera för att effektivisera – en utmaning!

Föregående år avslutade jag med att nämna några ord om det då nyss påbörjade kriget i Ukraina, med hopp om en snar avslutning. Så här ett år senare kan vi konstatera att så inte blev fallet utan kriget har fortsatt med oförminskad styrka. Det mänskliga lidandet har tagit oanade proportioner och vi kan tyvärr än idag inte se någon ljusning. Kriget påverkar inte bara de direkt inblandade med allt vad krigets fasor innebär, utan även övriga omvärlden i form av flyktingvågor, militär upprustning, energikriser och smått ofattbara kostnadsökningar.

Energiprisutvecklingen har slagit mot oss alla, och de energipriser vi kunde bevittna i slutet av 2022 var det nog få som kunnat föreställa sig för några år sedan. Krokomsbostäder och kommunen har agerat långsiktigt genom den under 2021 upphandlade elkraftsupphandlingen, som genom portföljförvaltning gjort prisperioden betydligt lindrigare. Räntenivåerna har även de höjts i en relativt snabb fart med en riksbanksindikation om fortsatt höjning i syfte att stoppa den i skrivande stund skenande inflationen. Även här har vi en strategisk fördel genom vårt engagemang i Kommuninvest, även om räntekostnader för bolaget på lite längre sikt kommer vara högre än under den senaste tioårsperioden.

Mot bakgrund av ovanstående har behovet av att förbättra driftnettot i våra fastigheter blivit allt viktigare. Detta gör vi mestadels med hjälp av kostnadskontroll och investeringar, framförallt i syfte att kostnadsreducera och effektivisera fastigheternas kostnadsbilder. Ett exempel på detta arbete är vår första solcellsanläggning som i slutet av 2022 invigdes på Solbacka vårdhem – en anläggning som starkt kommer bidra till fastighetens självförsörjningsgrad och minska dess energibehov.

Treparten (Sveriges Allmännytta, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarföreningen) har under många år förhandlat fram en modell för hur de årliga hyresförhandlingarna ska genomföras. 2022 var det premiär för den. Några av parametrarna i modellen är vilka faktorer som ska beaktas, geografisk påverkan, utveckling av konsumentprisindex, inflation och räntenivåer. Sammantaget är detta ett bra steg mot att parterna ska enas om parametrar och hur stor påverkan de ska få i de årliga hyresförhandlingarna.

I höstas var det åter dags för hela bolagets styrelse och samtliga anställda att samlas och arbeta fram verksamhetsplanen för den nästkommande treårsperioden. Målsättningar och prioriterade arbetsområden är nu satta för åren 2023-2025 där vi har spänt bågen rejält vad gäller mål och ambitioner. Det känns riktigt bra att vi alla har varit med och tagit fram våra målsättningsdokument.

I början av 2022 släpptes vårt tillvalsprogram ut på full bredd i hela vårt bestånd, vilket har varit mycket uppskattat av våra hyresgäster. Totalt har närmare 300 lägenheter valt minst ett tillval i sin lägenhet vilket vi hoppas bidrar till ännu attraktivare boenden och nöjdare hyresgäster.

Vårt idoga hållbarhetsarbete som varit prioriterat under de senaste åren uppmärksammandes i flera olika forum och kanaler under våren 2022. Detta fick till följd att Krokomsbostäder AB nominerades som en av kandidaterna till utmärkelsen Årets Hållbara företag vid 2022 års Guldgala. Vi nådde tyvärr inte hela vägen fram till att bli en av de slutliga tre finalisterna. Dock är det så klart en ära att bli nominerad och det ger oss kvitto på att vårt fokuserade arbete med energieffektivisering och fossilfri förvaltning går i rätt riktning och uppskattas.

Vidare i denna årsredovisning finner du alla siffror och fakta om året 2022 – ett år och ett arbete som vi alla på Krokomsbostäder är stolta över. Det är en känsla vi tror och hoppas ska infinna sig hos dig som läsare också.

Linus Ekqvist, vd

20230621103934

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 följande sammansättning:
Ledamöter: Ordförande Kjell Sundholm, vice ordförande Maria Jakobsson, Hans Åsling, Yvonne Rosvall, Peter Grundström, Björn Hammarberg samt Jonas Gabrielsson.
Ersättare: Pär-Anders Annerssvens, Viveka Asproth, Britt Inger Blad Sörensdotter, Carl-Oscar Fransson, Billy Nord, Lena Persson samt Gunnel Persson Westin.

Under räkenskapsåret fram till 2023-01-18 var Bengt Olofsson ordförande i bolaget.

Ledning

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

Bolagets vision

Vi skapar en värld av goda grannar.

Ägardirektiv

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

Syfte

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

Verksamhetens inriktning

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

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

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

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

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

Ekonomiska mål och riktlinjer

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



Övergripande ekonomiska mål

Bolaget bör ha en direktavkastning som i genomsnitt över en femårsperiod from 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.

Bolaget skall ingå i kommunens krisledningsorganisation,

20230621103935

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 2022 blev 4,10 % (4,26 %), detta beräknat på bolagets totala intäkter minus direkta drift- och underhållskostnader samt fastighetsavgift dividerat med förvaltningsfastigheternas marknadsvärde.
Soliditeten har för 2022 ökat till 30,9 % (26,5 %). Den kraftiga soliditetsökningen beror till stor del på det goda resultatet samt att fastighetslånen amorteras ned med 50 mkr. Under nästkommande år räknar bolaget med att soliditeten kommer förstärkas då planerade nybyggnationer ligger ett par år framåt i tiden.
Belåningsgraden var vid utgången av räkenskapsåret 42,0 % (49,1 %).

Investeringar
Under 2022 har nybyggnadsprojektet Aspås Nygården 2:21 slutredovisats, kostnaden blev 13 963 tkr efter att bolaget erhållit statligt investeringsstöd om 2646 tkr. Den slutliga byggkostnaden blev därmed 22 441 kr/kvm. På bolagets huvudkontor har en tidigare uthyrd lokal om 193 kvm ställts om till verksamhetslokal till en kostnad om 2522 tkr. Nytt tak har lagts på Ringvägen 32 i Krokom, Rödön 310 samt Storgatan 4 i Föllinge till en total kostnad om 2797 tkr. Vid Ängsvägen i Ås har en Moloklösning installerats för avfallshanteringen till en kostnad om 422 tkr. Fastigheten Faxnälden 4:146 har förvärvats av Krokoms kommun för 117 tkr inkl. lagfartsavgift. Förvärvet avser mark med möjlighet till nybyggnation. En ny Toro Gräsklippare har köpts in för 334 tkr samt en ny Wille redskapsbärare med tillbehör för en total kostnad om 2298 tkr. Fallskyddsutrustning har köpts in för 177 tkr, inredning till de nya verksamhetslokalerna med 142 tkr, kontorsinventarier för 112 tkr samt 10 laddplatser för uthyrning till elbilsägare har etablerats till en total kostnad om 89 tkr.

Underhåll
Under 2022 har följande större underhållsåtgärder gjorts på fastighetsbeståndet:
I Föllinge har ett stort utbyte gjorts av belysningsarmaturer på Solbacka. I Krokom har en garagelänga fått ny syll samt ny asfaltering. En stor insats har gjorts på rensning av ventilationskanaler. Fönsterbyte har skett på Strindbergs väg, ytterdörrar har bytts på Lyckes väg samt Vinkelvägen. Några lägenheter har fått större renoveringar pga vattenskada eller omfattande överslitage. Lägenhetsrenovering i varierande omfattning har skett i ca 80 st lägenheter samt att 125 (91) hyresgäster har fått egna tillval installerade.

Det totala underhållet, både planerat underhåll och akut underhåll i form av reparationer, har minskat något till 206 kr (213) per kvadratmeter.

Taxeökningar
Från 1:a januari 2022 höjdes Renhållningstaxan med 10,5 procent samt VA-taxan med 4 procent.

Väsentliga avtal
Inga väsentliga avtal har tecknats under året.

Ränteutveckling
Den genomsnittliga bruttoräntan på bolagets lån var 0,54 %. Vid räkenskapsårets slut var bolagets snittränta 0,52 % vilket var 2 räntepunkter högre än föregående år. Ett lån om 50 mkr amorterades i sin helhet per den 1:a december. Utöver ränta har 0,4 % i borgensavgift betalats till Krokoms Kommun på bolagets genomsnittliga låneskuld, totalt 1183 kkr.

Uthyrning och vakanser
Lägenhetsbeståndet består av 1060 lägenheter samt 111 bostäder i äldreboenden totalt 1171 bostäder, vilket är 2 färre än föregående år. Detta då en lägenhet numera hyrs ut som lokal och en annan används som gemensamhetslokal. Antalet vakanta lägenheter uppgick vid årets slut till 23 stycken motsvarande 2,0 % av lägenhetsbeståndet vilket är 1 färre än 2021. Antalet avflyttningar har ökat kraftigt från 157 stycken år 2021 till 207 stycken år 2022. Framförallt ser vi att antalet lägenhetsbyten inom bolagets bestånd ökat mycket.

Hyresförhandling
För 2022 höjdes hyrorna från och med 1:a januari i genomsnitt med 1,50 %. Hyran för samtliga bilplatser inkl. garage höjdes samtidigt med 10 kr per månad. I december 2022 förhandlade bolaget klart en genomsnittlig hyreshöjning från och med 1:a januari 2023 med 3,81 %. Hyran för bilplatser inklusive garage höjs även detta år med 10 kr per månad.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Räntor fastighetslån
Riksbankens styrränta har höjts i rask takt under året och är 3,00 % från februari 2023, en prognos från Riksbanken säger att det kommer bli ytterligare någon höjning men att toppen kommer vara runt 3,50 %. Inflationen i samhället är väldigt hög ca 9-10 % de senaste månaderna och den behöver komma ned mot 2 % som är det långsiktiga inflationsmålet innan räntesänkningar är att vänta. Krokomsbostäder har fem olika lån alla till fast ränta med olika löptider. I februari 2023 omsattes ett lån på 50 Mkr som var bundet till 0,15 % i ränta. Vid omläggning av detta lån så blev den nya räntan 3,16 % med en bindningstid på ca 4,5 år. Marknadsräntorna har stigit väldigt kraftigt så framtida omplaceringar och ev. nyupplåningar



kommer innebära att bolagets snittränta ökar i snabb takt.

Vakansgrad förväntad

Antalet vakanta lägenheter vid årsskiftet var 23 stycken och nu i mars 2023 har bolaget 14 vakanta lägenheter. Krokomsbostäder har idag 2804 (1963) 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 något kortare kötid. Takten på nya sökande har ökat kraftigt under året samt att det är få som försvinner från kön på grund av inaktivitet. En del av de sökande är redan hyresgäster hos bolaget men är med i kön i den händelse de behöver en större eller mindre lägenhet vid ett senare tillfälle. Sammantaget är det bolagets prognos att vakansgraden kommer fortsätta vara låg och målet är att ligga runt 1 % vid slutet av 2023.

Framtida utveckling

Bolaget är väl rustat inför framtiden, mycket tack vare att soliditeten har förstärkts av bra rörelseresultat och föregående års fastighetsförsäljning. 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. Det projekt som ligger närmast i tiden är nybyggnation av två stycken flerbostadshus vid kvarteret Freja i centrala Ås innehållande ca 60 lägenheter. Detaljplanen för detta är antagen av kommunfullmäktige men bygglovet har blivit överklagad till Mark och miljödomstolen så projektet står stilla i väntan på ett positivt bygglovsbeslut. Mindre nybyggnadsprojekt planeras i såväl Krokom som Nälden, samt att detaljplanarbete pågår avseende Genvägen 1 i centrala Krokom.

Väsentliga riskfaktorer

Osäkerheten i omvärlden är för närvarande väldigt stor då kriget i Ukraina har skapat stort fokus på säkerhetspolitiska frågor. Kostnadsutvecklingen på energi och bränsle har mattats av men inflationen gör att såväl nybyggnadsprojekt som underhållsprojekt blivit betydligt dyrare det senaste året. Den ökade kostnadsutvecklingen tillsammans med ökade krav på fastighetsägare kommer påverka bolagets resultat negativt och kan även göra att planerad nybyggnation får flyttas fram i tiden.

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 här i bolagets årsredovisning.

Organisationen

I driftorganisationen ingår en energigrupp bestående av två energiingenjörer och två tekniker. 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.

20230621105936

Energimätning

2022 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 2022

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 normal-årskorrigering, 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 5707. För 2022 var summan 5526, dvs klimatet var 3 % varmare än normalåret. Vår graddagsort heter sedan 2015 Östersund.

Oljeeldning

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

Energianvändningen år 2022

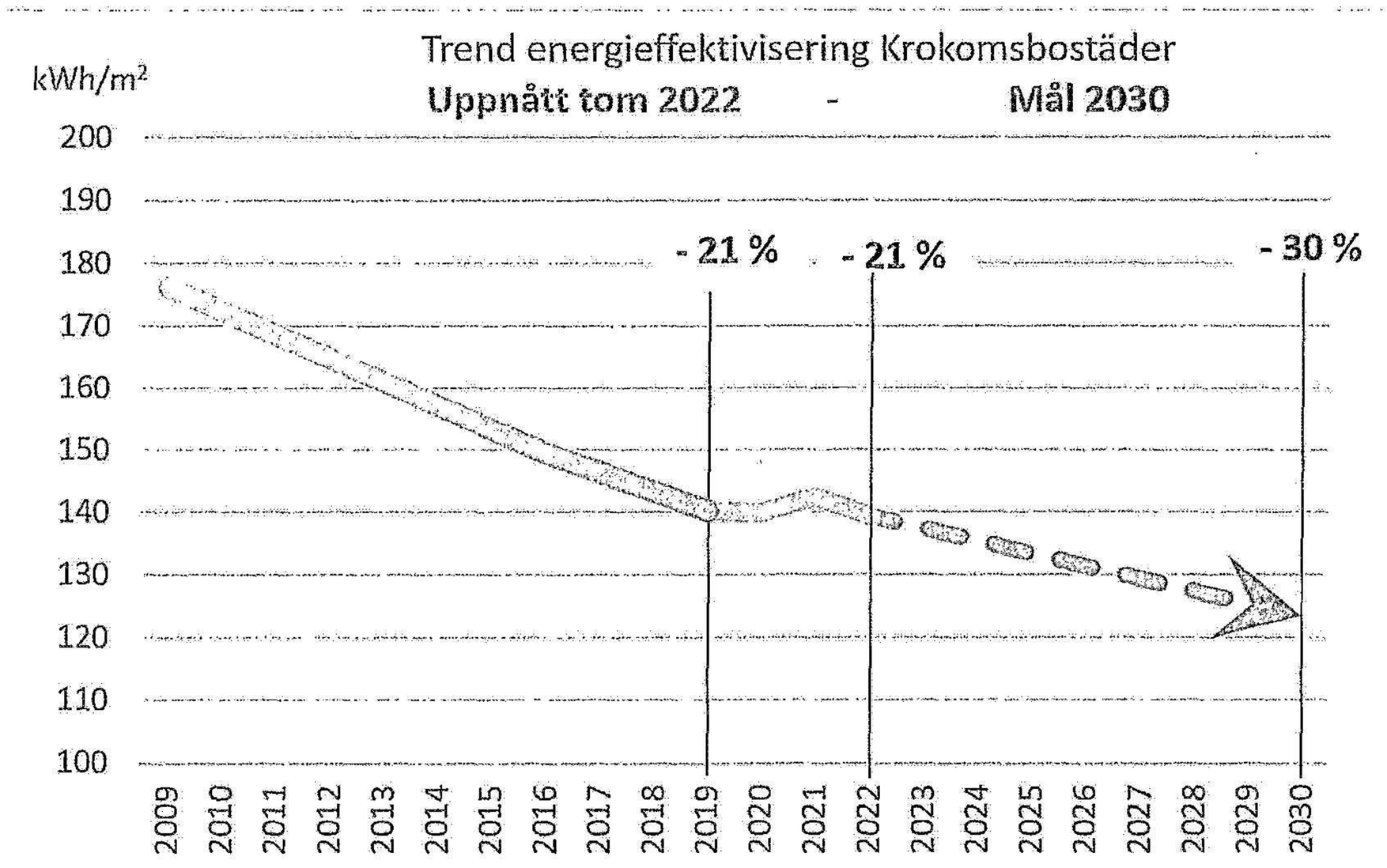
Fastighetsbeståndets normalårskorrigerade specifika energianvändning har minskat med 2,1 % jämfört med föregående år och är nu 139 kWh/m2,år.

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 samt energi och miljö i Krokomsbostäder AB:s verksamhetsplan berör Klimatinitiativet.

Från och med 2022 kan vi följa våra framsteg i klimatinitiativet direkt i energiuppföljningsstödet Momentum Energi, där klimatinitiativet blivit tilldelad en egen s.k. dashboard. Dessutom har vi även från och med 2022 börjat mäta vår drivmedelsförbrukning och de CO2-utsläpp den genererar.



Medarbetare

Anställda

Vid årsskiftet var 41 personer anställda, totala sysselsättningen var 41,0 heltidstjänster vilket är oförändrat jämfört med föregående år.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron under året var 4,1 % (6,7 %). Korttidsfrånvaron har minskat marginellt från 2,8 % till 2,7 % medan långtidsfrånvaron minskat rejält från 3,9 % till 1,4 %.

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 22 923 619 kronor (25 219 957 kronor).

Temporära skillnader uppgår till 35 595 839 kronor (42 308 200 kronor). Denna skillnad härrör till de stora bokföringsmässiga avskrivningar som bolaget gjorde i samband med Krokoms Kommuns avtal med Bostadsakuten. I flera år framöver kan bolaget därför göra klart större skattemässiga avskrivningar avseende byggnader än de som görs bokföringsmässigt.

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.



PARTERNAS UNDERSKRIFTER

Datum .....

Krokomsbostäder AB

VILLKOR
2016-05-01 - tills vidare

ÖVRIGA VILLKOR
se baksida

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag 2018-2022

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter, tkr	111 725	113 200	112 248	110 091	107 645
Resultat efter finansiella poster, tkr	8 937	38 014	5 253	5 088	8 092
Balansomslutning, tkr	401 824	444 344	406 590	402 663	413 211
Eget kapital, tkr	124 354	116 800	79 984	75 403	72 736
Avkastning eget kapital*, procent	6,34	32,55	6,57	6,75	11,10
Avkastning totalt kapital*, procent	7,18	9,16	1,97	1,86	2,50
Soliditet, procent	30,95	26,28	19,67	18,74	17,60
Vakanser, kr/kvm	28,19	35,86	45,80	41,19	24,48
Långfristiga lån, kr/kvm	2 583	3 098	2 968	2 962	2 984
Bostäder, st	1 171	1 173	1 239	1 246	1 224
Yta bostäder, kvm	72 502	72 619	76 908	77 166	76 112
Lokaler, st	151	145	151	154	160
Yta lokaler, kvm	24 284	24 213	24 148	24 100	24 412
Garage, st	104	104	144	143	143
Bilplats/carport, st	1 222	1 220	1 182	1 082	1 058

* För definitioner av nyckeltal, se redovisnings- och värderingsprinciper

Förändring av eget kapital

(tkr)	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 678	908	73 398	36 816	116 800
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			36 816	-36 816	0
Årets resultat				7 554	7 554
Belopp vid årets utgång	**5 678**	**908**	**110 214**	**7 554**	**124 354**

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	110 213 900
årets vinst	7 554 067
	117 767 967
disponeras så att	
i ny räkning överföres	117 767 967
	117 767 967

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

20230621035938

Resultaträkning

	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	110 355	111 149
Övriga rörelseintäkter		1 370	2 051
		111 725	**113 200**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-57 881	-59 037
Övriga externa kostnader	3, 4	-9 864	-7 326
Personalkostnader	5	-24 182	-23 276
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-16 368	-15 307
Övriga rörelsekostnader		0	-801
Summa rörelsens kostnader		**-108 295**	**-105 747**
Rörelseresultat	6	**3 430**	**7 453**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	0	33 209
Resultat från andelar i intresseföretag		8	4
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	7 885	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		416	63
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 802	-2 716
		5 507	**30 561**
Resultat efter finansiella poster		**8 937**	**38 014**
Resultat före skatt		**8 937**	**38 014**
Skatt på årets resultat	10	**-1 383**	**-1 198**
Årets resultat		**7 554**	**36 816**

Balansräkning

	Not	2022	2021
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	339 848	334 005
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	4 686	4 375
Inventarier, verktyg och installationer	13	2 758	2 307
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	10 895	19 234
		358 187	**359 921**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	57	10 168
Uppskjutna skattefordringar	16	7 333	8 715
		7 390	**18 883**
Summa anläggningstillgångar		**365 577**	**378 804**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.	17		
Råvaror och förnödenheter		306	253
		306	**253**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		289	1 945
Fordringar hos koncernföretag		32 862	61 162
Aktuella skattefordringar		225	98
Övriga kortfristiga fordringar		707	90
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 858	1 985
		35 941	**65 280**
Kassa och bank		0	7
Summa omsättningstillgångar		**36 247**	**65 540**
SUMMA TILLGÅNGAR		**401 824**	**444 344**

20230621105939

Eget kapital och skulder

	Not	2022	2021
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	19		
Aktiekapital		5 678	5 678
Reservfond		908	908
		6 586	**6 586**
Fritt eget kapital	24		
Balanserad vinst eller förlust		110 214	73 398
Årets resultat		7 554	36 816
		117 768	**110 214**
Summa eget kapital		**124 354**	**116 800**
Långfristiga skulder	20		
Övriga skulder till kreditinstitut		250 000	300 000
Summa långfristiga skulder		**250 000**	**300 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 012	5 332
Skulder till koncernföretag		7 380	7 192
Övriga kortfristiga skulder		2 012	1 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	13 066	13 317
Summa kortfristiga skulder		**27 470**	**27 544**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**401 824**	**444 344**

KASSAFLÖDESANALYS

	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	3 429	7 453
- Avskrivningar och nedskrivningar	16 368	15 307
- Kostnadsfört under året pågående arbeten	3 560	4 120
- Reaförlust avyttrade/utrangerade anläggningstillgångar		
Erhållen ränta	416	63
Erhållen utdelning	8	4
Erlagd ränta	-2 802	-2 716
Betald skatt	-120	152
	20 859	**24 383**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning varulager	-52	-16
Ökning/minskning rörelsefordringar	345	-790
Ökning/minskning rörelseskulder	-73	936
	220	**130**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-20 933	-33 420
Sålda materiella anläggningstillgångar		22 688
Statligt bidrag materiella anläggningstillgångar	2 726	240
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-583	-10 110
Sålda finansiella anläggningstillgångar	18 591	33 209
	-199	**12 607**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Utbetald utdelning	0	0
Amortering av låneskulder	-50 000	
	-50 000	**0**
Årets kassaflöde		
Årets kassaflöde	-29 120	37 120
Likvida medel vid årets början	60 723	23 603
Likvida medel vid årets slut	**31 603**	**60 723**

20230621039440

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. 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.

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 reglerats eller på annat sätt upphört.

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

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

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

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld
En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och

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

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

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

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

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

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

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

Uppskjutna skattefordringar 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.

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.

20230621103941

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	74 039	76 251
Lokaler, garage och p-platser	27 105	26 716
Vakanser bostäder	-1 537	-2 384
Övriga vakanser	-1 191	-1 088
Rabatter	-91	-268
Hyresförluster	-42	-265
Ersättning överslitage	283	512
Ersättning hyra fastighetsnät	240	240
Sålda tjänster administration	1 837	1 793
Sålda tjänster fastighetsskötsel	9 662	9 514
Övriga intäkter	48	127
	110 353	**111 148**

Not 3 Leasingavtal

	2022	2021
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 404 tusen kronor.		
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande		
Inom ett år	359	408
Senare än ett men inom fem år	37	192
	396	**600**

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

Not 4 Arvode till revisorer

	2022	2021
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	66	71
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		11
Skatterådgivning	13	65
Övriga tjänster	20	10
	99	**157**

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	8,0	6,5
Män	33,0	33,5
	41,0	**40,0**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 412	1 297
Övriga anställda	14 834	14 305
	16 246	**15 602**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	400	365
Pensionskostnader för övriga anställda	1 075	1 019
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 827	4 679
	6 302	**6 063**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**22 548**	**21 665**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen, angivet i procent	28,6	28,6
Andel män i styrelsen, angivet i procent	71,4	71,4
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare, angivet i procent	42,85	33,3
Andel män bland övriga ledande befattningshavare, angivet i procent	57,15	66,7

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen, anges i procent	19,70	20,10
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen, anges i procent	35,82	33,97

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	0	33 209
	0	**33 209**
Avser aktier i dotterbolaget Krokom Ås-Hov 1:216 AB, org. nr. 559337-6261.		

20230621103942

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	7885	0
	7885	**0**
Avser andelar i BRF Tors & Lokes, org.nummer 769636-5431		

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	1 183	1 200
Övriga räntekostnader	1 618	1 516
	2 801	**2 756**

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt		0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 383	1 198
Totalt redovisad skatt	**1 383**	**1 198**
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	8 937	38 014
Skatt enligt gällande skattesats	-1 841	-7 831
Ej avdragsgilla kostnader	-17	-174
Ej skattepliktiga intäkter	2	6 842
Årets underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisas	473	-35
Effekt av ändrad skattesats	0	0
	-1 383	**-1 198**

Not 11 Byggnader, markanläggningar och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden före investeringsbidrag	758 050	785 186
Inköp	0	7 942
Försäljningar/utrangeringar	0	-41 238
Omklassificeringar	19 704	6 160
Ingående investeringsbidrag	-8 570	-8 570
Årets förändring investeringsbidrag	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**769 184**	**749 480**
Ingående avskrivningar	-308 356	-314 285
Försäljningar/utrangeringar	0	19 476
Årets avskrivningar	-13 977	-13 547
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-322 333**	**-308 356**
Ingående nedskrivningar	-117 808	-117 808
Försäljningar/utrangeringar	0	0
	-117 808	**-117 808**
Utgående redovisat värde	**329 043**	**323 316**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	312 980	310 959
Verkligt värde	595 724	610 500
Bokfört värde byggnader	329 043	323 317
Bokfört värde mark	10 805	10 688
	339 848	**334 005**

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 2022 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.

20230621053943

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	15 560	14 481
-Inköp	2 298	1 756
-Försäljningar och utrangeringar	0	-677
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17 858**	**15 560**
Ingående avskrivningar	-11 185	-10 336
Försäljningar/utrangeringar	0	677
-Årets avskrivningar	-1 986	-1 527
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13 171**	**-11 186**
Utgående redovisat värde	**4 687**	**4 374**

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	8 086	6 096
Inköp	855	1 990
Försäljningar/utrangeringar	-462	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 479**	**8 086**
Ingående avskrivningar	-5 780	-5 546
Försäljningar/utrangeringar	462	0
Årets avskrivningar	-404	-233
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 722**	**-5 779**
Utgående redovisat värde	**2 757**	**2 307**

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Ingående nedlagda kostnader	19 234	8 022
Under året nedlagda kostnader	15 534	32 414
Under året genomförda omfördelningar	-21 039	-17 083
Kostnadsfört under året	-2 833	-4 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 896**	**19 233**
Utgående redovisat värde	**10 896**	**19 233**

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 110	0
Inköp	0	9 087
Försäljningar	-10 706	0
Omklassificeringar	596	1 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**10 110**
Utgående redovisat värde	**0**	**10 110**
Avser andelar i Bostadsrättsföreningen Tors & Lokes, org. nr 769636-5431.		

Not 16 Uppskjuten skattefordran temporära skillnader

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2022-12-31			
Temporära skillnader			
Avdragsgilla temporära skillnader	7 333	0	7 333
	7 333	**0**	**7 333**
2021-12-31			
Temporära skillnader			
Avdragsgilla temporära skillnader	8 715	0	8 715
	8 715	**0**	**8 715**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Förändring av uppskjuten skatt			
Avdragsgilla temporära skillnader	8 715	-1 383	7 333
	8 715	**-1 383**	**7 333**

Not 17 Varulager

	2022-12-31	2021-12-31
Bränslelager	306	253
	306	**253**

20230621035944

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Förutbetalda försäkringspremier	895	1 116
Upplupna intäkter	283	279
Övriga förutbetalda kostnader	680	589
	1 858	**1 984**

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 20 Långfristiga skulder

	2022	2021
Skulder till kreditinstitut, förfalloår		
2022	0	50 000
2023	100 000	100 000
2024	50 000	50 000
2025	30 000	30 000
2026	70 000	70 000
	250 000	**300 000**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Upplupna räntekostnader	205	220
Upplupna löner och semesterlöner	1 133	1 157
Upplupna sociala avgifter	475	485
Förskottshyror	5 436	5 208
Upplupen kostnad fjärrvärme och el	3 097	2 382
Upplupna byggprojektkostnader	802	2 998
Upplupna kostnader underhåll	459	83
Upplupna kostnader för snö- och halkbekämpning	341	532
Övrigt	1 118	251
	13 066	**13 316**

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett under 2023 fram till årsredovisningens upprättande som kan anses påverka bolaget ekonomiska ställning i betydande omfattning.

Not 23 Ansvarsförbindelser

	2022	2021
Eventualförpliktelser		
Garantifond Fastigo	318	280
	318	**280**

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

	2021
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserade vinst	110 214
årets vinst	7 554
	117 768
disponeras så att i ny räkning överförs	117 768
	117 768

20230621103945

Undertecknat av styrelsen Krokomsbostäder AB

2023-04-17

Kjell Sundholm
Ordförande

Jonas Gabrielsson

Maria Jakobsson

Hans Åsling

Yvonne Rosvall

Peter Grundström

Björn Hammarberg

Linus Ekqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/4 - 2023

Grant Thornton Sweden AB
Carl-Johan Öman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KROKOMSBOSTÄDER Aktiebolag för år 2022.

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 2022 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 tillsam-mans 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 kon-troll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen,

20230621103946

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 2022 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 fortlö-pande 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 19/4 -2023

Grant Thornton Sweden AB

Carl-Johan Öman

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2022

Vi, av fullmäktige i Krokoms kommun utsedda lekmannarevisorer har granskat Krokomsbostäder AB:s verksamhet för 2022.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. 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 digitala träffar med representanter för styrelse och företagsledning och med företagets auktoriserade revisor samt genom protokollsläsning samt närvaro vid digitala styrelsemöten. Vi har även tagit del av delårsrapport och årsredovisning. Vi har granskat och tagit del av bland annat följande material såsom avkastningskrav, soliditetskrav, uppföljning av sjukfrånvaro, underhållskostnader, uthyrningsstatistik, diariehantering, och diskuterat frågor kring intern kontroll i bolaget.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

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

Krokom 2023-04-17

Kjell Brickman
Lekmannarevisor

Gunnar Heibring
Lekmannarevisor