



# Årsredovisning 2015

**Krokombostäder AB**

Frisörvägen 6  
835 80 Krokom

**Telefon:** 0640 161 00

**Organisationsnummer:** 556458-8639

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



## INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	fyra
Resultaträkning	nio
Balansräkning	tio
Kassaflödesanalys	tolv
Noter	tretton
Revisionsberättelse	tjugofem
Granskningsrapport	tjugosex



## 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 2015-01-01 - 2015-12-31.

Krokomsbostäder AB ägs till 100 procent av Krokoms kommun.

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

Krokomsbostäder AB har en dominerande ställning på marknaden vad avser uthyrning av bostäder och lokaler i större delen av kommunen. Bolaget är anslutet till SABO samt är medlem i arbetsgivarorganisationen FASTIGO och inköpsorganisationen HBV.

### Styrelse

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Krokoms kommun och har från ordinarie bolagsstämman 2015 haft följande sammansättning:

**Ledamöter:** Ordförande Elisabeth Svensson, vice ordförande Maria Jacobsson, Hans Åsling, Stefan Nilsson, Jan Runsten, Olof Wallgren och Peter Grundström.

**Ersättare:** Pär-Anders Andersson, Anders Norén, Andreas Axelsson, Eva Ljungdahl, Kjell Nilsson, Pär-Erik Berglund och Gunnel Persson.

### Bolagets vision

Krokomsbostäder strävar efter att vara den ledande hyresvärden i Jämtland som utvecklar framtidens boende och alltid är kundens första val.

### Ägaridé

Krokomsbostäders uppdrag är att på affärsmässiga villkor tillhandahålla bostäder och lokaler av bra kvalitet, med god service och boendemiljö både ute och inne till enskilda personer, företag och offentlig sektor. Bolaget ska tillsammans med kommunen och andra samhällsaktörer på ett tydligt sätt vara med och stärka kommunens attraktionskraft.

### Ägardirektiven

#### Verksamhetskrav

Bolaget har i tillämpliga delar följt kommunens finanspolicy. Bolaget följer även övriga tillämpliga rutiner och riktlinjer som gäller för Krokoms kommun. Bolaget samverkar i möjligaste mån med kommunens informations- och marknadsföringsåtgärder.

För att ge möjlighet till ökat boinflytande har bolaget bland annat samverkat med hyresgästföreningen om standardhöjande åtgärder samt publicerat egen kundinformation (fyra nummer). Vidare har cirka 200 bostäder egenförvaltning i form av yttre skötsel.

## Revision

De av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorerna har utvärderat hur väl bolaget uppfyllt de mål som ägaren satt upp.

## Informationskrav

Ett bokslut var ägaren tillhanda under februari månad. Budgetuppföljning/prognos och rapport om uthyrningsläget har löpande redovisats till ägaren. Bokslut har ur koncernmässig synvinkel samordnats med kommunens bokslut. Styrelsens ordförande och VD har under året informerat ägaren om bolagets verksamhet och ekonomi. Styrelseprotokoll har kontinuerligt delgetts ägaren.

## Ekonomiska mål

Bolaget tillämpar sedan 2014 redovisningsreglerna enligt K3.

Bolaget skall varje år redovisa ett resultat efter finansiella poster om minst 1,5 Mkr, vilket bolaget har uppnått de senaste fyra sista åren. Bolaget har haft ett delmål om att nå en soliditet på 10 procent tills 2016, detta mål uppnåddes redan under 2013. Med anledning av detta har Krokoms kommun beslutat att bolaget skall sträva efter att nå en soliditet om lägst 15 procent vid utgången av år 2017, vilket redan uppnåtts. Bolagets avkastning på eget kapital ska över tid överstiga den riskfria räntan med god marginal.

Soliditeten har för 2015 ökat från 15,1 procent till 16,4 procent. Vid beräkning av soliditeten för 2015 har inte ersättningsfonden för branden på Tors och Lokes väg tagits med i beräkningen, detta då ersättningsfonden kommer minska anskaffningskostnaden för det hus som ska byggas som ersättning för det hus som brann ned i Ås under 2014.

## Viktiga förhållanden och händelser

### Investeringar

Större investeringar som utförts under året: Utbyggnad av ett områdes- och fastighetsnät för fiber har genomförts i större delen av fastighetsbeståndet. Fibernätet aktiverades i slutet av år 2015 och många hyresgäster har anslutit sig till de tjänster som erbjuds i nätet.

På Hallströmsväg i Nälden och Byvägen i Trångsviken har totalt fyra stycken tak bytts ut.

Digitala kommunikations- och bokningssystem har installerats på Orionvägen och Åsvägen i Ås samt i delar av centrala Krokoms.

I Föllinge och Änge har ett stort antal ytterbelysningar bytts ut.

På Genvägen 3 C-D har hissarna moderniserats.

Utöver detta har bolaget tagit investeringar inom sitt energisparprojekt (EPIR) för att minska energiåtgången och förbättra fastigheternas driftnetto. De två största investeringarna

har gjorts på Skolvägen i Trångsviken samt Ljungarvägen i Nälden där befintliga värmecentraler har bytts ut mot bergvärmeanläggningar.

Till fastighetsförvaltningen har två nya åkgräsklippare köpts in under året samt fyra servicebilar, varav en elbil.

## Underhåll

Under 2015 genomförde bolaget underhållsinsatser om totalt 22,6 mkr motsvarande 226 kr per kvadratmeter.

Större underhållsåtgärder som utförts på fastighetsbeståndet: Renovering i varierande omfattning av cirka 125 lägenheter, asfaltering vid Björkvägen och Strindbergs väg i Krokoms, utvändigt målning av byggnaderna på Åsvägen, Rödön, Ljungarvägen med flera, dränering av husgrund på Solbacka äldreboende, renovering tvättstuga Slingervägen i Nälden. Utöver detta har en rad mindre underhållsinsatser gjorts under bolagets eget energisparprojekt (EPIR) för att minska energiåtgången och förbättra fastigheternas driftnetto.

## Väsentliga avtal

Under året har avtal träffats med Zitius Service Delivery AB om att de ska vara kommunikationsoperatör i Krokomsbostädernas öppna fibernät och säkerställa att det finns ett stort utbud av leverantörer som konkurrerar om att få leverera tjänster till Krokomsbostädernas hyresgäster.

Under 2015 har bolaget även tecknat ett försäkringsavtal avseende fastighets- och företagsförsäkring med SABO Försäkrings AB. Avtalet är på två år med option på ytterligare ett plus ett år. Motorfordonsförsäkringsavtal har tecknats med Länsförsäkringar i Jämtland och saneringsavtal med Nomor AB.

## Ränteutveckling

Bruttoräntan på bolagets lån minskade med ca 0,4 procentenheter till 1,9 procent. Då marknadsräntorna fortsatt sjunka under året kommer bolagets genomsnittsränta fortsätta att minska kommande år. Ett lån om 30 mkr som omsattes i mitten av 2015 lyckades bolaget binda i 12 månader till 0,07 procent i ränta. Utöver ränta har 0,4 procent i borgensavgift betalats till Krokoms kommun jämfört med 0,6 procent som bolaget betalade år 2014.





### Efterfrågan och uthyrning

Lägenhetsbeståndet består av 1 117 lägenheter samt 111 bostäder i äldreboenden totalt 1 228 bostäder, där efterfrågan av bostäder under året varit fortsatt hög och uthyrningsgraden steg under 2015 från 98,4 till 99,8 procent vid årsskiftet. Uthyrningsgraden beräknas som antalet uthyrda lägenheter i förhållande till totalt antal lägenheter.

Under 2015 hade Krokomsbostäder en omflyttning på cirka 18 procent av lägenheterna. I den siffran ingår den interna omflyttningen med tre procent och extern avflyttning med 15 procent, vilket totalt är 48 färre avflyttningar än föregående år.

### Hyresutveckling

För 2015 höjdes hyrorna med 0,93 procent i genomsnitt. Under november 2015 förhandlade bolaget fram en genomsnittlig hyreshöjning för år 2016 med 0,55 procent samt 20 kronor per månad för garage och carports.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett under 2016 fram till årsredovisningens upprättande.

### Förväntad utveckling och riskfaktorer

Ränteutveckling, i och med att styrräntan i Sverige nu är -0,5 procent så kan inte marknadsräntorna sjunka mycket mer. Krokomsbostäder har dock alla sina lån bundna, men ska under 2016 omsätta 95 mkr. Detta kommer innebära att bolagets snittränta kommer minska med ca 0,4 procentenheter till 1,5

procent. Under 2017 ska 100 mkr omsättas och då är det bolagets prognos att snitträntan kommer vara under 1,0 procent.

Antalet lediga lägenheter vid årsskiftet var tre stycken och nu har bolaget sex lediga lägenheter. Krokomsbostäder har idag ca 1 200 aktiva kunder i bostadskö och kötiden för att få en lägenhet i Krokoms och Ås är nu mer än ett år. I och med att inflödet till bostadskön varit väldigt stort det gångna året är det bolagets förväntan att den låga vakansgraden kommer bestå i ytterligare några år framöver.

### Framtid

Bolaget är väl rustat inför framtiden, driftnettot har förbättrats successivt och vid en intern värdering av bolagets fastigheter så framkommer det att det bedömda marknadsvärdet väl svarar upp mot det bokförda värdet för bolagets fastigheter.

Vår ägare Krokoms kommun har aviserat en ökning om fler nyanlända till kommunen som behöver bostad, vidare har bostadskön till framför allt Åsområdet ökat under flera år och därför har bolaget ansökt och fått positivt planbesked om att utöka bygggrätten vid kvarteret Freja i centrala Ås där förstudien visar på en möjlighet att producera cirka 60 nya hyreslägenheter. Bolaget beräknar att byggstart kan ske efter sommaren 2016 och att inflyttning kan ske vid årsskiftet 2017/2018. Vidare har bolaget begärt och beviljats ett planbesked om att ta fram en detaljplan vid Sjövillan i södra Ås med målsättning att skapa ytterligare 40-60 lägenheter i strandnära läge.

Bolaget har från 2014 att tillämpa de nya redovisningsreg-

lerna enligt K3. Det här har gett bolaget möjlighet att utöka sina underhållsinvesteringar då resultateffekten fördelas på många år framåt i tiden. K3-reglerna gör att över tid kommer en stor del av bolagets underhållskostnader att bokföras som avskrivningskostnader men även att bolagets synliga soliditet kommer stärkas då de kommande årens redovisade resultat blir betydligt bättre än med de tidigare redovisningsreglerna.

## Energi och miljö

Energikostnaderna har minskat med nästan en mkr under 2015. Framförallt beroende på bolagets kontinuerliga arbete med att minska energiförbrukningen men även tack vare låga rörliga elpriser under hela året.

Den totala energiförbrukningen för uppvärmning och varmvatten uppgick under 2015 till 18 661 MWh, A-temp normalårskorrigerad att jämföra med basåret 2009 där energianvändningen låg på 22 486 MWh. Totalt har bolaget minskat sin energianvändning med cirka 15 procent sedan 2009.

Förbrukningen av fastighetsel har minskat med cirka 1 337 MWh jämfört basåret 2009.

Samtliga genomförda åtgärder och mer specificerad förbrukning redovisas i bolagets energibokslut.

Krokomsbostäder bytte under året ut fyra bilar varav en är 100 procent eldriven, vilket innebär att bolaget är på god väg att ha alla servicebilar miljöklassade.

## Medarbetare

### Anställda

Vid årsskiftet var 41 personer, totala sysselsättningen var 36,91 heltidstjänster vilket är en ökning med tre tjänster jämfört med föregående år.

### Sjukfrånvaro och frisktal

Krokomsbostäders frisktal är 63 procent och det säger att 63 procent av bolagets medarbetare hade fem eller färre sjukdagar under året.

Sjukfrånvaron har för året ökat från 3,9 procent till 9,8 procent, där merparten av frånvaron är kopplad till långtidsfrånvaro mer än 60 dagar.



## Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag 2011-2015

Flersårsjämförelse	2015	2014	2013	2012	2011
Intäkter, tkr	101 693	112 207	97 615	96 217	95 303
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 031	12 615	5 894	2 219	1 125
Balansomslutning, tkr	388 068	400 136	377 111	343 860	349 635
Eget kapital, tkr	63 598	60 579	58 830	29 507	27 622
Avkastning eget kapital, %	6,3	20,8	10,0	7,5	4,1
Avkastning totalt kapital, %	2,79	5,34	3,91	3,59	3,31
Soliditet, %	16,4	15,1	15,6	8,6	7,9
Vakanser, kr/kvm	19,05	31,42	30,29	36,53	43,13
Långfristiga lån, kr/kvm	2 945	3 114	2 953	2 965	2 997
Bostäder, st	1 228	1 231	1 235	1 235	1 249
Yta bostäder, kvm	76 365	76 512	76 735	76 735	77 437
Lokaler, st	143	138	135	134	138
Yta lokaler, kvm	23 791	23 633	23 171	22 763	23 061
Garage, st	164	164	164	164	164
Bilplats/carport, st	1 043	1 043	998	998	998

Anm. Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	53 573 328
Årets vinst	3 438 767
	<b>57 012 095</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	57 012 095
	<b>57 012 095</b>



## Resultaträkning

	Not	2015	2014
Nettoomsättning	3	93 887	92 047
Övriga förvaltningsintäkter	3	7 388	7 114
Övriga rörelseintäkter	3	418	13 046
		<b>101 693</b>	<b>112 207</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-52 623	-49 290
Övriga externa kostnader	4	-5 633	-5 057
Personalkostnader	5	-19 007	-16 931
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-13 596	-17 687
Övriga rörelsekostnader		-	-1 893
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-90 859</b>	<b>-90 858</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 834</b>	<b>21 349</b>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		6	5
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	70
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 843	-8 809
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-6 802</b>	<b>-8 734</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 032</b>	<b>12 615</b>
Bokslutsdispositioner	6	420	-10 107
Skatt på årets resultat	7	-1 013	-759
<b>Årets vinst</b>		<b>3 439</b>	<b>1 749</b>

## Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8, 9	343 709	345 942
Maskiner oc andra tekniska anläggningar	10	2 636	2 350
Inventarier, verktyg och installationer	11	351	950
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	864	5 153
		<b>347 560</b>	<b>354 395</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	57	57
Uppskjutna skattefordringar	14	21 324	22 337
		21 381	22 394
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>368 941</b>	<b>376 789</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Varulager mm</b>			
Råvaror och förnödenheter		310	350
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		1 118	325
Kundfordringar		420	122
Fordringar hos koncernföretag	15	2 564	8 250
Aktuella skattefordringar		476	558
Övriga kortfristiga fordringar		12 614	12 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 541	1 178
		<b>18 733</b>	<b>22 987</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>84</b>	<b>10</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 127</b>	<b>23 347</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>388 068</b>	<b>400 136</b>

## Eget kapital och skulder

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		5 678	5 678
Reservfond		908	908
		<b>6 586</b>	<b>6 586</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		53 573	51 824
Årets vinst		3 439	1 749
		57 012	53 573
<b>Summa eget kapital</b>		<b>63 598</b>	<b>60 159</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	18	10 107	10 527
<b>Långfristiga skulder</b>	19		
Övriga skulder till kreditinstitut		295 000	310 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>295 000</b>	<b>310 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		7 546	8 926
Skulder till koncernföretag		2 679	3 104
Övriga kortfristiga skulder		1 427	843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	7 711	6 577
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 363</b>	<b>19 450</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>388 068</b>	<b>400 136</b>
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	21	220	209

## KASSAFLÖDESANALYS

	2015	2014
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	10 833	21 349
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar och nedskrivningar	13 596	17 687
- Kostnadsfört under året pågående arbeten	1 901	-
- Reaförlust byggnad brand	-	1 893
Erhållen ränta	35	70
Erhållna utdelningar	6	5
Erlagd ränta	-6 843	-8 809
Betald skatt	82	-379
	<b>19 610</b>	<b>31 816</b>
Ökning/minskning varulager	40	-38
Ökning/minskning rörelsefordringar	-1 710	-12 681
Ökning/minskning rörelseskulder	-86	-3 631
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>17 854</b>	<b>15 466</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-8 662	-23 594
Sålda materiella anläggningstillgångar	-	75
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-8 662</b>	<b>-23 519</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	15 000
Amortering av skuld	-15 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 808</b>	<b>6 947</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 894</b>	<b>947</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 086</b>	<b>7 894</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäkter

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

#### Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

#### 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, uttrangeras 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:

#### 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 ytskick	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

#### Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Krokomsbostäder blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Innehaven innehåller på lång sikt. Tillgångar ingående i posten och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas

aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

### *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

### *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 bedömer Krokomsbostäder om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

### **Leasing**

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal). Leasingkostnaden redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. För år 2015 har fem leasingavtal funnits avseende servicebilar till en total kostnad om 98 694 kronor. Samtliga leasingavtal har en kvarvarande löptid som är kortare än 12 månader. Återstående leasingkostnader enligt dessa avtal är 78 672 kronor. Vidare har tre lokalhyresavtal funnits under året avseende verksamhetslokaler till en total kostnad under 2015 om 253 540 kronor. Två av dessa har en avtalstid överstigande tre månader. Kvarvarande hyrestid på dessa två avtal är 35 månader till en årlig kostnad om 113 244 kronor.

### **Varulager**

Varulagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av 97 procent av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).

### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

### **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 moderbolaget Krokoms kommun.

### **Likvida medel**

Bolaget har medel på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Dessa klassificeras som koncernfordran och tas med i kassaflödesanalysen.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

#### *Avkastning på totalt kapital*

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen.

#### *Avkastning på eget kapital*

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för ersättningsfond).

## Not 2 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 Newsec och Forum Fastighetsekonomis avkastningskrav för området. För samtliga tillgångar anser bolaget att det bokförda värdet minst motvarar marknadsvärdet.

### Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Underskottsavdragen uppgår till 11 542 674 kronor. Med det goda marknadsläget för bolaget med väldigt låga vakanser och låga räntekostnader så räknar bolaget med att nyttja merparten av underskottsavdraget de kommande 5 åren.

Temporära skillnader uppgår till 85 384 956 kronor. Denna skillnad härrör till de stora bokföringsmässiga avskrivningar som bolaget gjorde i samband med Krokoms kommuns avtal med Bostadsakuten. I många år framöver kan bolaget därför göra klart större skattemässiga avskrivningar avseende byggnader än de som görs bokföringsmässigt.

Fällade förluster finns från avyttrade fastigheter om 17 701 705 kronor. Då bolaget inte har några planer att inom överskådlig framtid 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.

## Not 3 Intäkternas fördelning

	2015	2014
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</b>		
Bostäder	70 740	70 093
Lokaler, garage och p-platser	25 264	25 230
Vakanser bostäder	-796	-2 082
Övriga vakanser	-1 104	-1 046
Rabatter	-125	-120
Hysesförluster	-146	-77
Övrigt	53	49
<b>Summa</b>	<b>93 886</b>	<b>92 047</b>
<b>I övriga förvaltningsintäkter ingår intäkter från:</b>		
Sålda tjänster administration	1 421	1 384
Sålda tjänster fastighetsskötsel	5 465	5 135
Sålda tjänster underhåll	307	239
Övriga intäkter	194	356
<b>I övriga rörelseintäkter ingår</b>		
Försäkringsersättning, återbäring HBV	418	13 046
<b>Summa</b>	<b>7 805</b>	<b>20 160</b>

## Not 4 Ersättning till revisorerna

	2015	2014
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdraget	59	55
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	18	14
Skatterådgivning	15	46
Övriga tjänster	53	17
<b>Summa</b>	<b>145</b>	<b>132</b>



## Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015	2014
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	12	12
Män	31	24
<b>Totalt</b>	<b>43</b>	<b>36</b>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	819	712
Löner och ersättningar till övriga anställda	12 618	10 969
<b>Totalt</b>	<b>13 437</b>	<b>11 681</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 798	3 326
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	27	27
Pensionskostnader för övriga anställda	652	573
<b>Totalt</b>	<b>17 914</b>	<b>15 607</b>
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare (antal styrelseledamöter på balansdagen)</b>		
Kvinnor	2	3
Män	5	4
<b>Totalt</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare</b>		
Kvinnor	-	-
Män	1	1
<b>Totalt</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

## Not 6 Bokslutsdispositioner

	2014	2013
Ersättningsfond brand	-	-10 107
Förändring av periodiseringsfond	420	-
<b>Summa</b>	<b>420</b>	<b>-10 107</b>

## Not 7 Skatt på årets resultat

	2015	2014
Skatt på grund av ändrad taxering	-	379
Uppskjuten skatt	-1 013	-1 138
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-1 013</b>	<b>-759</b>
Redovisat resultat före skatt	4 452	2 508
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-979	-552
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-35	-25
Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst	2	1
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	379
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-1	-1
Skatteeffekt på tidigare gjorda direkt avdrag till följd av K3	-	-561
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-1 013</b>	<b>-759</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	695 126	654 625
Inköp	6 406	17 400
Försäljningar och utrangeringar	-	-3 384
Omklassificeringar	3 252	26 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	704 784	695 126
Ingående investeringsbidrag	-8 570	-8 570
Utgående investeringsbidrag	-8 570	-8 570
Ingående avskrivningar	-232 062	-221 779
Försäljningar och utrangeringar	-	1 415
Årets avskrivningar	-11 891	-11 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-243 953	-232 062
Ingående nedskrivningar	-118 108	-114 008
Årets nedskrivningar	-	-4 100
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-118 108	-118 108
Utgående restvärde enligt plan	334 153	336 386
Bokfört värde byggnader i Sverige	334 153	336 386
Bokfört värde mark i Sverige	9 556	9 556
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>343 709</b>	<b>345 942</b>

### Not 9 Förvaltningsfastigheter

En av bolagets fastigheter är en kontorsfastighet som används som huvudkontor för bolaget och delvis hyrs ut till ett koncernföretag. Fastigheten klassificeras som rörelsefastighet i företaget. I övrigt förekommer endast förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 328 881 tkr (330 749 tkr).

Bolaget har gjort en intern marknadsvärdering av samtliga fastigheter utifrån ett normaliserat driftnetto där bolaget tagit hjälp av två värderingsföretags uppfattning om direktav-

kastningskrav för området. Avkastningskraven på respektive ort har satts utifrån värderingsföretagens erfarenheter och bedömningar medan vakansgraden har bolaget själv uppskattat per område. Normaliserade driftskostnader för planerat underhåll, reparationer, administration samt tillsyn och skötsel har hämtats från REPAB FAKTA 2015. Verkliga kostnader har använts vid beräkningen av värme, el, vatten, renhållning försäkring samt fastighetsavgift.

Verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter enligt denna värdering blev 497 194 tkr.

### Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	9 426	8 567
Årets förändringar		
-Inköp	1 392	859
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 818	9 426
Ingående avskrivningar	-7 076	-6 227
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-1 106	-849
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 182	-7 076
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 636</b>	<b>2 350</b>

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	10 346	10 164
Årets förändringar		
- Inköp	-	182
- Utrangeringar	-1 297	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 049	10 346
Ingående avskrivningar	-9 396	-8 356
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-599	-1 040
- Utrangeringar	1 297	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 698	-9 396
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>351</b>	<b>950</b>

## Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2015	2014
Ingående nedlagda kostnader	5 153	26 485
Under året nedlagda kostnader	864	5 153
Under året genomförda omfördelningar	-3 252	-26 485
Kostnadsfört under året	-1 901	-
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>864</b>	<b>5 153</b>

## Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57	57
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57	57
<b>Utgående redovisat värde, totalt</b>	<b>57</b>	<b>57</b>

## Not 14 Uppskjuten skattefordran

	2015	2014
Temporär skillnad mellan bokföringsmässigt restvärde och skattemässigt restvärde	18 785	19 649
Underskottsavdrag	2 539	2 687
<b>Summa</b>	<b>21 324</b>	<b>22 336</b>

## Not 15 Transaktioner med närstående

	2015	2014
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag		
Inköp, tkr	8 804	8 600
Försäljning, tkr	32 192	31 471
Finansiell kostnad, tkr	1 200	1 815
I saldot koncernfordran ingår kassamedel, tkr	2 002	7 884
<b>Övrigt</b>		
I separata noter finns upplysningar om löner med mera till styrelse och VD		

Not 16 förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna intäkter	925	1 004
Övriga poster	616	174
<b>Summa</b>	<b>1 541</b>	<b>1 178</b>

Not 17 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2014-12-31	5 678	908	53 573	60 159
Årets resultat	-	-	3 439	3 439
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>5 678</b>	<b>908</b>	<b>57 012</b>	<b>63 598</b>
Aktiekapitalet består av 5 678 stycken aktier á 1 000 kr.				
<b>Villkorat aktieägartillskott</b>				
Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 164 666 tkr (164 666 tkr)				

Not 18 Obeskattade reserver

	2015-12-31	2014-12-31
Ersättningsfond brand	10 107	10 107
Periodiseringsfond tax-13	-	420
<b>Summa</b>	<b>10 107</b>	<b>10 527</b>

## Not 19 Upplåning

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Räntebärande skulder</b>		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut, förfalloår		
2015	-	145 000
2016	95 000	65 000
2017	100 000	100 000
2018	100 000	-
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>295 000</b>	<b>310 000</b>

Av de 95 000 tkr som förfaller år 2016 avser 95 000 tkr lån som kommer att förlängas.

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	459	1 244
Upplupna löner och semesterlöner	901	713
Upplupna sociala avgifter	315	275
Förskottshyror	4 915	3 879
Övriga poster	1 121	467
<b>Summa</b>	<b>7 711</b>	<b>6 578</b>

## Not 21 Ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
Garantifond Fastigo	220	209
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>220</b>	<b>209</b>

**Undertecknat av styrelsen Krokomsbostäder AB**

2016-03-14



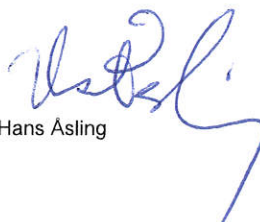
Elisabeth Svensson  
Ordförande




Kenneth Karlsson  
VD



Maria Jacobsson



Hans Asling



Stefan Nilsson



Jan Runsten



Olof Wallgren



Peter Grundsfröm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-14  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Eriksson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

### Till årsstämman i Krokomsbostäder AB, org.nr 556458-8639

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Krokomsbostäder AB för år 2015.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Krokomsbostäder AB:s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Krokomsbostäder AB för år 2015.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

#### *Uttalanden*

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

Östersund den 14 mars 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Eriksson  
Auktoriserad revisor



Revisorerna

2016-03-09

Till årsstämman i  
Krokomsbostäder AB,  
Org nr 556458-8639  
och till Kommunfullmäktige

## **Granskningsrapport för år 2015**

Vi, av fullmäktige i Krokoms kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Krokomsbostäder AB:s verksamhet för 2015.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisions sed i kommunal verksamhet samt av årsstämman fastställda ägardirektiv.

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

Genomförd granskning har gett oss rimlig grund för bedömning och prövning.

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

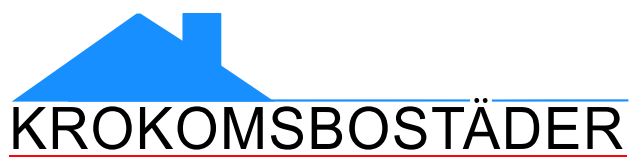
Deloitte AB har biträtt oss i revisionen.

Krokom den 15 mars 2016

Brigitte Larsson, lekmannarevisor

Elisabeth Friberg, lekmannarevisor





Krokomsbostäder AB | Frisörvägen 6, 835 80 Krokoms | Tel. 0640-161 00 |  
info@krokomsbostader.se | www.krokomsbostader.se