

Årsredovisning 2014

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 2014-01-01 - 2014-12-31.

Krokomsbostäder AB ägs till 100 procent av Krokoms Kommun.

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 SABO samt är medlem i arbetsgivarorganisationen FASTIGO och inköpsorganisationen HBV.

Styrelse

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Krokoms kommun och har från ordinarie bolagsstämman 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Ordförande Elisabeth Svensson, vice ordförande Eva Handmark, Ulf Jonasson, Göran Carlsson (utträde 20141209), Jonne Danielsson, Olof Wallgren, Yvonne Rosvall och Maria Jacobsson (tillträde 20141209).

Ersättare: Pär-Anders Andersson, Peter Grundström, Tommy Sjödin, Jenny Palin, Britt Larsson, Kjell Swemark och Anders Norén

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 bl.a. samverkat med hyresgästföreningen om standardhöjande åtgärder samt publicerat egen kundinformation (4 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

Bolagets årsredovisning har upprättats i enlighet de nya redovisningsregler (K3) som gäller för bolaget och därför har samtliga jämförelsesiffror i Krokomsbostäders årsredovisning avseende år 2013 räknats om.

Bolaget skall varje år redovisa ett resultat efter finansiella poster om minst 1,5 Mkr, vilket bolaget har uppnått de senaste tre åren. Bolaget har haft ett delmål om att nå en soliditet på 10 procent tills 2016, detta mål uppnåddes redan under 2013 efter omräkning enligt nya redovisningsregler. Bolagets avkastning på eget kapital ska över tid överstiga den riskfria räntan med god marginal.

Soliditetsmättet har räknats om med tanke på nya redovisningsregler och soliditeten för 2013 har efter omräkning ökat från 8,8 procent till 15,6 procent, skillnaden kan i stort förklaras med uppskjuten skattefordran, visst underhåll har aktiverats som balanspåverkande poster vilket resulterat i ett förbättrat resultat för bolaget.

Soliditeten har för 2014 minskat marginellt från 15,6 procent till 15,1 procent. Vid beräkning av soliditeten för 2014 har inte ersättningsfonden för brand tagits med i beräkningen, detta då ersättningsfonden kommer minska askaffningskostnaden för det flerbostadshus som ska byggas som ersättning för det hus som brann ner i Ås. Att soliditeten minskat beror på att bolaget investerat mycket under året.

Under 2014 har 15 mkr nyupplånats för att stärka bolagets likviditet efter byggnationen av det nya kontorshuset på Frisörvägen 6 i Krokoms samt de omfattande energisparinvesteringar som gjorts i fastighetsbeståndet under 2013 och 2014.

Viktiga förhållanden och händelser

Investeringar

Bolagets klart största investering under året var utbyte av fjärrvärme- och ventilationssystem för flerbostadshuset i centrala Krokoms. Investeringen som påbörjades 2013 slutfördes under hösten 2014. Under 2015 kommer intrimning och justering ske av det nya systemet, för att nå en så optimal drift som möjligt.

Nya kontorshuset som togs i bruk i slutet på 2013, har bokfö-

ringsmässigt slutredovisats i början på 2014 och flyttats från pågående arbete till byggnader och mark. Under 2014 har utemiljön gjorts iordning med asfalterade parkeringsplatser, planteringar och belysning.

På Tors- och Lokesväg i Ås har samtliga tak på bostadshusen (19 st) bytts ut och alla garageportar (40 st) har bytts till nya med automatik.

I Änge har 4 mindre lägenheter, som varit avställda i många år, helrenoverats under 2014 och är numera uthyrda.

Vid äldreboendet Hällebo i Ede har omfattande fasadrenoveringar genomförts samt att brandlarmet har uppgraderats.

På Solbacka i Föllinge har en värmepump installerats och även här har brandlarmet uppgraderats.

I Krokoms har lägenheterna på Strindbergsväg (10 st) fått helrenoverade badrum. På Genvägen 3 har hissarna bytts ut samt nya balkongpartier satts in.

Till fastighetsförvaltningen har 3 nya samt 1 begagnad åkgräsklippare köpts in under året.

Underhåll

Under 2014 har följande större underhållsåtgärder gjorts på fastighetsbeståndet:

Renovering i varierande omfattning av ca 125 st lägenheter, asfaltering vid Hällebo, utemiljö vid Blomstergården i Krokoms, dränering av husgrund på Skolvägen i Trångsviken, nya förrådsdörrar på Orionvägen i Byskogen. Utöver detta har en rad mindre underhållsinsatser gjorts under bolagets eget energisparprojekt (EPIR) för att minska energiåtgången och förbättra fastigheternas driftnetto.

Det totala underhållet, både planerat underhåll och akut underhåll i form av reparationer, har ökat något från 155,60 kronor år 2013 till 159,10 kr per kvadratmeter 2014. I och med de nya redovisningsreglerna är det en hel del av det som, före år 2013, bokfördes som underhåll som, från och med 2013, bokförs som investering och skrivs av på åtgärdens ekonomiska livslängd.





Väsentliga avtal

Under året har avtal träffats med Quality IT Solutions AB om att anlägga ett områdesnät och fastighetsnät för fiberanslutning av bolagets samtliga lägenheter. Arbetet beräknas vara klart under hösten 2015.

K3

Under året har redovisningen anpassats till de nya K3-reglerna som Krokomsbostäder AB omfattas av. Den stora förändringen för bolaget i och med K3 är tillämpning av komponentavskrivningar

Branden

I maj 2014 eldhärjades en av bolagets bostadsbyggnader. 8 lägenheter på Torsväg i Ås blev totalförstörda. Samtliga hyresgäster kunde med hjälp av försäkringsbolaget erbjudas ersättningsboende direkt efter branden och alla fick inom tre månader erbjudande om att flytta in i annan lägenhet hos Krokomsbostäder.

Ränteutveckling

Bruttoräntan på bolagets lån minskade med ca 0,1 procentenheter till 2,3 procent. Då marknadsräntorna sjunkit kraftigt under året kommer bolagets genomsnittsränta fortsätta att minska kommande år. Ett lån som omsattes i mitten av november 2014 lyckades bolaget binda i 3 år till 0,75 procent i ränta. Utöver ränta har 0,6 procent i borgensavgift betalats till Krokoms kommun.

Uthyrning och vakanser

Lägenhetsbeståndet består av 1113 lägenheter samt 118

bostäder i serviceboende totalt 1231 bostäder, vilket är 4 färre än föregående år. Antalet lediga lägenheter uppgick vid årets slut till 19 stycken motsvarande 1,5 procent av beståndet. Antalet avflyttningar har minskat till 251 stycken 2014, vilket är 22 färre än föregående år.

Hyresförhandling

För 2014 höjdes hyrorna med 1,53 procent i genomsnitt samt bilplatser med 10 kr/mån. Under november 2014 förhandlade bolaget fram en genomsnittlig hyreshöjning för år 2015 med 0,93 procent och oförändrad hyra för bilplatser under 2015.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett under 2015 fram till årsredovisningens upprättande.

Förväntad utveckling och riskfaktorer

Ränteutveckling, i och med att reporäntan i Sverige nu är -0,25 procent så kan inte marknadsräntorna sjunka mycket mer. Krokomsbostäder har dock alla sina lån bundna, men ska under 2015 omsätta 145 Mkr. Detta kommer innebära att bolagets snittränta kommer minska med ca 0,8 procentenheter till 1,5 procent. Under 2016 då ytterligare 65 Mkr kommer omsättas sjunker snitträntan till ca 1,2 procent och under 2017 ska 100 Mkr omsättas och då är det bolagets prognos att snitträntan kommer vara under 1,0 procent.

Förväntad vakansgrad, vid årsskiftet var det 19 lediga lägenheter i beståndet och nu är det 11 lediga lägenheter. Krokomsbostäder har idag ca 800 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 beslutat att inleda en förstudie om en förtätning av hyreslägenheter vid kv Freja i centrala Ås där förstudien visar på en möjlighet att producera 40-60 nya hyreslägenheter. 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 2013 att tillämpa de nya redovisningsreglerna 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

Energikostnaderna har minskat med nästan 0,75 mkr under 2014. Framförallt beroende på bolagets kontinuerliga arbete med att minska energiförbrukningen men även tack vare låga rörliga elpriser under hela året. Samtliga genomförda åtgärder och mer specificerad förbrukning redovisas i bolagets energibokslut

Personal

Antalet anställda vid årsskiftet var 38 personer, totala sysselsättningen var 33,91 heltidstjänster vilket är en ökning med 3 tjänster jämfört med föregående år. Väldigt positivt är att sjukfrånvaron håller sig på 3,9 procent vilket är samma nivå som år 2013.



Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag 2010–2014

Flersårsjämförelse	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	112 207	97 615	96 217	95 303	90 131
Resultat efter finansiella poster, tkr	12 615	5 894	2 219	1 125	77
Balansomslutning, tkr	400 136	377 111	343 860	349 635	354 553
Eget kapital, tkr	60 487	58 738	29 414	27 622	26 496
Avkastning eget kapital, %	20,9	10,0	7,5	4,1	0,3
Avkastning totalt kapital, %	3,15	1,56	0,65	0,32	0,02
Soliditet, %	15,1	15,6	8,6	7,9	7,5
Vakanser, kr/kvm	31,42	30,29	36,53	43,13	55,18
Långfristiga lån, kr/kvm	3 114	2 953	2 965	2 997	3 076
Bostäder, st	1 231	1 235	1 235	1 249	1 253
Yta bostäder, kvm	76 512	76 735	76 735	77 437	77 837
Lokaler, st	138	135	134	138	135
Yta lokaler, kvm	23 633	23 171	22 763	23 061	23 003
Garage, st	164	164	164	164	164
Bilplats/carport, st	1 043	998	998	998	1 041

Anm. Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	51 823 926
Årets vinst	1 749 402
	53 573 328
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	53 573 328
	53 573 328

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Nettoomsättning	3	92 047	90 100
Övriga förvaltningsintäkter	3	7 114	7 118
Övriga rörelseintäkter	3	13 046	397
		112 207	97 615
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-49 290	-48 284
Övriga externa kostnader	4	-5 057	-5 348
Personalkostnader	5	-16 931	-16 110
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2,8,10,11	-17 687	-13 133
Övriga rörelsekostnader		-1 893	-
Summa rörelsens kostnader		-90 858	-82 875
Rörelseresultat		21 349	14 740
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		5	5
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 809	-8 972
Summa resultat från finansiella poster		-8 734	-8 846
Resultat efter finansiella poster		12 615	5 894
Bokslutsdispositioner	6	-10 107	-
Skatt på årets resultat	7	-759	-835
Årets vinst		1 749	5 059

Balansräkning

	Not	2014	2013
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	345 942	319 823
Maskiner oc andra tekniska anläggningar	10	2 350	2 340
Inventarier, verktyg och installationer	11	950	1 808
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	5 153	26 485
		354 395	350 456
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	57	57
Uppskjutna skattefordringar		22 337	23 475
		22 394	23 532
Summa anläggningstillgångar		376 789	373 988
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter		350	312
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		325	273
Kundfordringar		122	187
Fordringar hos koncernföretag	14	8 250	1 655
Aktuella skattefordringar		558	-
Övriga kortfristiga fordringar		12 554	117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 178	491
		22 987	2 723
Kassa och bank			
		10	88
Summa omsättningstillgångar		23 347	3 123
Summa tillgångar		400 136	377 111

Eget kapital och skulder

	Not	2014	2013
EGET KAPITAL	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 678	5 678
Reservfond		908	908
		6 586	6 586
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		51 824	46 765
Årets vinst		1 749	5 059
		53 573	51 824
Summa eget kapital		60 159	58 410
Obeskattade reserver	17	10 527	420
Långfristiga skulder	18		
Övriga skulder till kreditinstitut		310 000	295 000
Summa långfristiga skulder		310 000	295 000
Kortfristiga fordringar	18		
Leverantörsskulder		8 926	13 485
Skulder till koncernföretag	14	3 104	2 926
Aktuella skatteskulder		-	200
Övriga kortfristiga skulder		843	1 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	6 577	5 289
Summa kortfristiga skulder		19 450	23 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		400 136	377 111
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	20	209	221

KASSAFLÖDEANALYS

	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	21 349	14 740
Justering för poster som ingår i kassaflödet, mm		
- Avskrivningar för nedskrivningar	17 687	13 133
- Kostnadsfört under året pågående arbeten	-	1 078
- Reaförlust byggnad brand	1 893	-
Erhållen ränta	70	121
Erhållna utdelningar	5	5
Erlagd ränta	-8 809	-8 972
Betald skatt	-379	-262
	31 816	19 843
Ökning/minskning varulager	-38	13
Ökning/minskning rörelsefordringar	-12 681	2 987
Ökning/minskning rörelseskulder	-3 631	4 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 466	27 198
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-23 594	-32 340
Sålda materiella anläggningstillgångar	75	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 519	-32 340
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	15 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 000	0
Årets kassaflöde	6 947	-5 142
Likvida medel vid årets början	947	6 089
Likvida medel vid årets slut	7 894	947

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om och att omräknade jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter. Effekterna av övergången visas i förändringar i eget kapital.

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring

av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

• Stommar, grund, trapphus	100 år
• Fasader, yttertak	50 år
• Fönster, portar	40 år
• Vent, värme, sanitet samt elinstallationer	40 år
• Kök, badrum, tvättstuga och inre 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.

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 efter finansiella poster i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

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

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 prövats mot dess bokförda värde. I enlighet med K3:s strikta krav på ett marknadsmässigt avkastningskrav vid värderingen har bolaget valt att göra nedskrivningar av 11 fastigheter med totalt 4 100 000 kronor för år 2014. I och med detta anser bolaget att marknadsvärdet minst motsvarar det bokförda värdet och i de flesta fall är klart högre än det bokförda värdet.

Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Underskottsavdragen uppgår till 12 214 642 kronor. Med det goda marknadsläget för bolaget med väldigt låga vakanser och mycket lägre räntekostnader de kommande åren så räknar bolaget med att nyttja hela eller åtminstone merparten av underskottsavdraget de kommande 5 åren.

Temporära skillnader uppgår till 89 315 619 kronor. Denna skillnad härrör till de stora bokföringsmässiga avskrivningar som gjordes i samband med Krokoms Kommuns avtal med Bostadsakuten. Många år framöver kan bolaget därför göra klart större skattemässiga avskrivningar avseende byggnader än de som görs bokföringsmässigt.

Fållade 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.

Komponentindelning samt nyttjandeperiod

Krokomsbostäder har valt att göra en direkt infasning per 1/1 2013 av samtliga komponenter i anläggningsregistret. Krokomsbostäder har valt att använda nettometoden, d.v.s. att bolaget har fördelat det kvarvarande bokförda värdet på de komponenter som vid införandet av K3 bedömdes ha ett betydande ekonomiskt värde för respektive byggnad och bolaget i stort. Byggnader med ett bokfört värde under 100 000 kronor har inte komponentfördelats utan då har hela värdet lagts på komponenten stomme. För varje komponent som fått ett värde per 1/1 2013 har en avskrivningstid angetts efter komponentens bedömda återstående livslängd. Totalt har 15 olika komponenter använts vid fördelningen

Not 3 Intäkternaas fördelning

	2014	2013
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	70 093	69 284
Lokaler, garage och p-platser	25 230	24 496
Vakanser bostäder	-2 082	-2 435
Övriga vakanser	-1 046	-1 049
Rabatter	-120	-155
Hysesförluster	-77	-59
Övrigt	49	18
Summa	92 047	90 100
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Sålda tjänster administration	1 384	2 089
Sålda tjänster fastighetsskötsel	5 135	4 612
Sålda tjänster underhåll	239	29
Övriga intäkter	356	388
Försäkringsersättning, återbäring HBV	13 046	396
Summa	20 160	7 514

Not 4 Ersättning till revisorerna

	2014	2013
PwC		
Revisionsuppdraget	55	52
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	14	-
Skatterådgivning	46	84
Övriga tjänster	17	32
Summa	132	168

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014	2013
Medelantalet anställda		
Kvinnor	12	12
Män	24	23
Totalt	36	35
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	712	707
Löner och ersättningar till övriga anställda	10 969	10 493
	11 681	11 200
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 326	3 207
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	27	27
Pensionskostnader för övriga anställda	573	484
Totalt	15 607	14 918
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare (antal styrelseledamöter på balansdagen)		
Kvinnor	3	3
Män	4	4
Totalt	7	7
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	-	-
Män	1	1
Totalt	8	8

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2014	2013
Ersättningsfond brand	-10 107	-
Summa	-10 107	0

Not 7 Skatt på årets resultat

	2014	2013
Skatt pga ändrad taxering	379	-45
Uppskjuten skatt	-1 138	-790
Skatt på årets resultat	-759	-835
Redovisat resultat före skatt	2 508	5 893
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-552	-1 296
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-25	-42
Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst	1	-
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	379	-45
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-1	-1
Skatteeffekt på tidigare gjorda direkt avdrag till följd av K3	-561	549
Redovisad skattekostnad	-759	-835

Not 8 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	654 625	652 985
Inköp	17 400	3 500
Försäljningar och utrangeringar	-3 384	-375
Omklassificeringar	26 485	-1 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	695 126	654 625
Ingående investeringsbidrag	-8 570	-8 570
Utgående investeringsbidrag	-8 570	-8 570
Ingående avskrivningar	-221 779	-211 207
Försäljningar och utrangeringar	1 415	40
Avskrivning mot lån	-	-210
Årets avskrivningar	-11 698	-10 402
Utgående ackumulerade avskrivningar	-232 062	-221 779
Ingående nedskrivningar	-114 008	-114 828
Försäljningar och utrangeringar	-	335
Årets nedskrivningar	-4 100	-1 000
Omklassificeringar	-	1 485
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-118 108	-114 008
Utgående restvärde enligt plan	336 386	310 268
Bokfört värde byggnader i Sverige	336 386	310 268
Bokfört värde mark i Sverige	9 556	9 556
Summa bokfört värde byggnader och mark	345 942	319 824

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 330 749 tkr (319 748 tkr).

Bolaget har gjort en intern marknadsvärdering av samtliga fastigheter utifrån ett normaliserat driftnetto där bolaget tagit

hjälp av två värderingsföretag i 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 2014. Verkliga kostnader har använts vid beräkningen av värme, el, vatten, renhållning försäkring samt fastighetsavgift. Verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter enligt denna värdering blev 498 931 tkr.

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	8 567	6 816
Årets förändringar		
-Inköp	859	1751
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 426	8 567
Ingående avskrivningar	-6 227	-5 510
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-849	-717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 076	-6 227
Utgående restvärde enligt plan	2 350	2 340

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	10 164	9 656
Årets förändringar		
- Inköp	182	508
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 346	10 164
Ingående avskrivningar	-8 356	-7 342
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-1 040	-1 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 396	-8 356
Utgående restvärde enligt plan	950	1 808

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2014	2013
Ingående nedlagda kostnader	26 485	1 078
Under året nedlagda kostnader	5 153	23 937
Under året genomförda omfördelningar	-26 485	-1 078
Omräkningseffekt K3	-	2 548
Utgående nedlagda kostnader	5 153	26 485

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	57	57
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57	57
Utgående redovisat värde, totalt	57	57

Not 14 Transaktioner med närstående

	2014	2013
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp, tkr	8 600	10 310
Försäljning, tkr	31 471	30 899
Finansiell kostnad, tkr	1 815	1 770
I saldot koncernfordran ingår kassamedel , tkr	7 884	859

Övrigt

I separata noter finns upplysningar om
- löner mm till styrelse och VD

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014	2013
Upplupna intäkter	1 004	376
Övriga poster	174	115
	1 178	491

Not 16 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2013-01-01	5 678	908	22 501	29 087
<i>Effekt av byte av redovisningsprincip</i>				
Uppskjuten skattefordran	-	-	24 265	24 265
Justerad ingående balans 2013-01-01	5 678	908	46 766	53 352
<i>Effekter av omräkning av jämförelsetal till följd av K3 redovisat i resultaträkningen 2013</i>				
- Aktivering på komponent tidigare kostnadsfört	-	-	4 518	4 518
- Avskrivningar på aktivering	-	-	-173	-173
- Förändring uppskjuten skattefordran	-	-	-790	-790
Årets resultat enligt årsredovisning 2013			1 503	1 503
Summa årets resultat	0	0	5 058	5 058
Eget kapital 2013-12-31	5 678	908	51 824	58 410
Årets resultat	-	-	1 749	1 749
Eget kapital 2014-12-31	5 678	908	53 573	60 159

Aktiekapitalet består av 5678 st aktier á 1000 kr.

Villkorat aktieägartillskott

Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 164 666 tkr (164 666 tkr).

Not 17 Obeskattade reserver

	2014	2013
Ersättningsfond brand	10 107	-
Periodiseringsfond tax-13	420	420
Summa	10 527	420

Not 18 Upplåning

	2014	2013
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut, förfalloår		
2014	-	30 000
2015	145 000	145 000
2016	65 000	50 000
2017	100 000	70 000
2018	-	-
Summa räntebärande skulder	310 000	295 000

Av de 145 000 tkr som förfaller år 2015 avser 145 000 tkr lån som kommer att förlängas.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

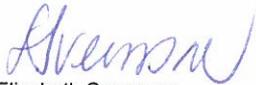
	2014	2013
Upplupna räntekostnader	1 244	791
Upplupna löner och semesterlöner	713	769
Upplupna sociala avgifter	275	296
Förskottshyror	3 879	3 255
Övriga poster	467	177
Summa	6 578	5 288

Not 20 Ansvarsförbindelser

	2014	2013
Garantifond Fastigo	209	221
Summa ansvarsförbindelser	209	221

Undertecknat av styrelsen Krokomsbostäder AB

2015-03-27



Elisabeth Svensson
Ordförande



Kenneth Karlsson
VD



Eva Handmark



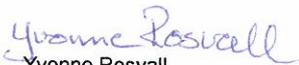
Maria Jacobsson



Jonne Danielsson



Olof Wallgren



Yvonne Rosvall



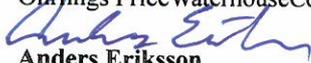
Ulf Jonasson



Göran Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-07

Öhrjings 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 2014.

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 2014 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 2014.

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 7 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Eriksson
Auktoriserad revisor



Revisorerna

2015-04-08

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

Granskningsrapport för år 2014

Vi, av fullmäktige i Krokoms kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Krokomsbostäder AB:s verksamhet för 2014.

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 revisionsred 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. 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 sköts 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 8 april 2015

Brigitte Larsson, lekmannarevisor

Kjell Brickman, lekmannarevisor





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