



Årsredovisning 2016

Krokomsbostäder AB
Frisörvägen 6
835 80 Krokoms

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
Förändringar i eget kapital	elva
Kassaflödesanalys	tolv
Noter	tretton
Revisionsberättelse	tjugofem
Granskningsrapport	tjugosju



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 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Ordförande Elisabeth Svensson, vice ordförande Maria Jacobsson, Hans Åsling, Stefan Nilsson, Jan Runsten, Olof Vallgren 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 hyresvärd 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.

Ägardirektiv

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 i början av mars 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 2013 redovisningsreglerna enligt komponentredovisning (K3).

Bolaget har under 2016 fått nya ekonomiska mål att förhålla sig till i ägardirektivet som ska gälla för perioden 2016-2018. Målen är:

- En genomsnittlig direktavkastning för de tre åren om lägst 5 procent. Där direktavkastningen definieras som kvoten mellan driftnetto under ett år och fastighetstillgångarnas bedömda marknadsvärde.
- Bolagets soliditet ska vara lägst 10 procent. Där soliditet definieras som synligt eget kapital i procent av balansslutning.
- Bolagets belåningsgrad får högst vara 70 procent. Där belåningsgrad definieras som bolagets lån i förhållande till fastigheternas bedömda marknadsvärde. skall varje år redovisa ett resultat efter finansiella poster om minst 1,5 mnkr, vilket bolaget har uppnått de senaste fyra åren.

Direktavkastningen för 2016 blev 4,96 procent, detta beräknat på bolagets nettoomsättning minus direkta drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt/-avgift dividerat med förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. För perioden 2016-2018 är det bolagets prognos att målet om lägst 5 procent i direktavkastning kommer kunna nås.

Soliditeten har för 2016 ökat från 16,4 procent till 16,7 procent. Vid beräkning av soliditeten för 2015 och 2016 har inte ersättningsfonden för branden 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. Under perioden räknar bolaget med att nyproduktion kommer sänka soliditeten men att den aldrig kommer understiga 10 procent.

Belåningsgraden var vid utgången av räkenskapsåret 57,6 procent. Belåningsgraden kommer öka under perioden under förutsättning att planerad nyproduktion genomförs men även här är bolagets prognos att målet kommer att nås under hela perioden.

Viktiga förhållanden och händelser

Investeringar

1 november förvärvades fastigheten Hissmoböle 2:242 av Bygg & Färg i Krokomb AB.

På Ede 514 A-E vid Hällebo, Moviksvägen i Trångsviken och Orionvägen 12 i södra Ås har totalt sju stycken tak bytts ut. Digitala kommunikations- och bokningssystem har installerats på Björkvägen, Offerdalsvägen och Genvägen i Krokomb. Renovering av tvättstugor på Slingervägen i Nälden, Björk- och Albertinavägen i Krokomb.

Utöver detta har bolaget tagit investeringar för att minska energiåtgången och förbättra fastigheternas driftnetto. Den största investeringen som gjorts är på Slingervägen i Nälden där befintliga ventilationssystem har bytts ut.

Till fastighetsförvaltningen har fyra stycken transportbilar som tidigare varit leasade förvärvat samt en begagnad Wille 655 redskapsbärare. Till kontorspersonalen har en personbil förvärvat som tidigare varit leasad.

Underhåll

Under 2016 har följande större underhållsåtgärder gjorts på fastighetsbeståndet:

Renovering i varierande omfattning av cirka 125 st lägenheter, ombyggnad av tak samt ytskiktsrenovering entré, Hällebo, asfaltering vid Offerdalsvägen i Krokomb, utvändigt målning av byggnaderna på Lokesväg i Ås, fönsterbyte på Kyrkvägen i Krokomb. Utöver detta har en rad mindre underhållsinsatser gjorts för att minska energiåtgången och förbättra fastigheternas driftnetto.

Det totala underhållet, både planerat underhåll och akut underhåll i form av reparationer, har minskat något från 226 kr per kvadratmeter år 2015 till 209 kr per kvadratmeter år 2016.

Taxeökningar

Vid halvårsskiftet 2016 höjdes VA-taxan i Krokoms Kommun med 9,4 procent, till detta kommer ytterligare en taxehöjning som genomfördes nu vid årsskiftet 2016/2017. Vid årsskiftet höjdes även Renhållningstaxan med 5,4 procent.





Väsentliga avtal

Under året har avtal träffats med Johnsons-El AB om att anlägga ett fastighetsnät för fiberanslutning av bolagets äldreboenden. Arbetet beräknas vara klart under februari 2017. Ett avtal om boinflytande har tecknats under året med Hyresgästföreningen Region Norrland.

Ränteutveckling

Den genomsnittliga bruttoräntan på bolagets lån minskade med ca 0,5 procentenheter till 1,4 procent. Vid räkenskapsårets slut var bolagets snittränta 1,28 procent vilket var 27 räntepunkter lägre än föregående år. Ett lån om 100 mnkr omsattes i mitten av juni till 0,41 procent i ränta med en bindningstid om 36 månader. Då marknadsräntorna fortsatt är väldigt låga kommer bolagets genomsnittsränta fortsätta att minska kommande år. Utöver ränta har 0,4 procent i borgensavgift betalats till Krokoms Kommun på bolagets genomsnittliga låneskuld, totalt 1180 tkr.

Uthyrning och vakanser

Lägenhetsbeståndet består av 1 119 lägenheter samt 111 bostäder i äldreboenden totalt 1230 bostäder, vilket är två fler än föregående år. Detta då dessa lägenheter hyrdes ut som lokaler under 2015 men återtog som lägenheter under 2016. Antalet lediga lägenheter uppgick vid årets slut till nio stycken motsvarande 0,8 procent av lägenhetsbeståndet vilket är sex stycken fler än 2015. Antalet avflyttningar har minskat från 203 stycken år 2015 till 190 stycken år 2016.

Hyresförhandling

För 2016 höjdes hyrorna med 0,55 procent i genomsnitt samt carport och garage med 20 kr per månad. Under november 2016 förhandlade bolaget fram en genomsnittlig hyreshöjning för år 2017 med 0,65 procent och en höjning av avgiften för samtliga bilplatser inkl. garage med 10 kronor per månad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett under 2017 fram till årsredovisningens upprättande.

Förväntad utveckling och riskfaktorer

Ränteutveckling, i och med att reporäntan i Sverige nu är -0,5 procent så bedömer bolaget inte att marknadsräntorna kommer sjunka ytterligare men ändå att räntorna kommer ligga kvar på en väldigt låg nivå i minst två år till. Krokomsbostäder har alla sina lån bundna, men ska i augusti 2017 omsätta 70 mnkr samt 30 mnkr i november 2017. Detta kommer innebära att bolagets snittränta kommer minska med ca 0,8 procentenheter till cirka 0,5 procent. Under 2018 ska ytterligare 100 mnkr omsättas men då räknar inte bolaget med att snitträntan kommer minska utan prognosen är att snitträntan blir oförändrad kring 0,5 procent.

Vakansgrad, antalet lediga lägenheter vid årsskiftet var nio stycken och nu i början av mars 2017 har bolaget elva lediga lägenheter. Krokomsbostäder har idag cirka 1700 aktiva kunder i bostadskö och kötiden för att få en lägenhet i Ås-området är nu mer än tre år. I Krokoms överstiger kötiden två år på större lägenheter medan mindre lägenheter kan gå att hyra

med något kortare kötid. I och med att inflödet till bostadskön varit stort även det gångna året är det bolagets förväntan att den låga vakansgraden kommer bestå i ytterligare några år framöver. Osäkerheten finns i den pågående urbaniseringen vilken gör att bolaget, trots stor efterfrågan på lägenheter i orter nära Östersund, har lediga lägenheter i de mer perifera orterna såsom Föllinge, Alsen med flera.

Framtida utveckling

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.

Bolagets uthyrningsgrad är hög och bedöms ligga på en hög nivå framöver då bristen på lediga lägenheter lett till att antalet sökande till varje ledig lägenhet ökat kraftigt och därmed ökande bostadsköer.

För att råda bot på den ökande bostadsbristen arbetar bolaget aktivt med att arbeta fram nya detaljplaner för flerbostadshus i attraktiva områden, bolaget planerar bland annat för att kunna nyproducera tre stycken flerbostadshus vid kvarteret Freja i centrala Ås innehållande cirka 60 lägenheter, detaljplanen är antagen av kommunfullmäktige men har ej vunnit laga kraft då den blivit överklagad. Vidare framskrider planprocessen avseende flerbostadshus innehållande 40–60 lägenheter vid Sjövillan, södra Ås.

Bolaget förvärvade under 2016, av Bygg & Färg i Krokomböle AB, fastigheten Hissmoböle 2:242 på Offerdalsvägen 25 i Krokomböle. Fastigheten kommer under 2017 att genomgå en större ombyggnad inför en kommande flytt av bolagets huvudkontor. I och med denna flytt kommer bolaget att samla all sin verksamhet i Krokomböle på samma adress samt att bolaget kan skapa en tillgänglig och trivsamt miljö för vårt bovårdskontor och bobutik till fördel för bolagets hyresgäster och besökare.

Energi och miljö

Energikostnaderna har ökat med drygt 1,2 mnkr under 2016. Detta trots att den normalårskorrigerade energiförbrukningen har minskat något under året. Kostnadsökningen beror framförallt på ökade energipriser, såväl nätavgifter som rörliga avgifter, samt att vinterperioden 2016 var klart kallare än 2015.

Den totala energiförbrukningen för uppvärmning och varmvatten uppgick under 2016 till 18.562 MWh, A-temp normalårskorrigerad att jämföra med basåret 2009 där energianvändningen låg på 22.611 MWh. Totalt har bolaget minskat sin energianvändning med knappt 18 procent sedan 2009.

Den faktiska förbrukningen av fastighetsel har minskat med knappt 16 procent jämfört basåret 2009 vilket motsvarar en minskning med 1.304 MWh.

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



Medarbetare

Anställda

Vid årsskiftet var 40 personer anställda, den totala sysselsättningen var 36,85 heltidstjänster vilket är i stort sett oförändrad jämfört med föregående år.

Sjukfrånvaro och frisktal

Sjukfrånvaron under året var 7,3 procent (10,1 %). Korttidsfrånvaron har för året minskat från 3,26 procent till 2,77 procent och långtidsfrånvaron har minskat från 6,8 procent till 5,1 procent.

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag 2012-2016

Flersårsjämförelse	2016	2015	2014	2013	2012*
Intäkter, tkr	101 831	101 693	112 207	97 615	96 217
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 082	4 031	12 615	5 894	2 219
Balansomslutning, tkr	400 043	388 068	400 136	377 111	343 860
Eget kapital, tkr	66 611	63 598	60 579	58 830	29 507
Avkastning eget kapital, %	3,1	6,3	20,8	10,0	7,5
Avkastning totalt kapital, %	1,84	2,79	5,34	3,91	3,59
Soliditet, %	16,7	16,4	15,1	15,6	8,6
Vakanser, kr/kvm	15,14	19,05	31,42	30,29	36,53
Långfristiga lån, kr/kvm	2 988	2 945	3 114	2 953	2 965
Bostäder, st	1 230	1 228	1 231	1 235	1 235
Yta bostäder, kvm	76 465	76 365	76 512	76 735	76 735
Lokaler, st	151	143	138	135	134
Yta lokaler, kvm	24 014	23 791	23 633	23 171	22 763
Garage, st	140	164	164	164	164
Bilplats/carport, st	1 041	1 043	1 043	998	998

Anm. Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

*2012 års jämförelsesiffror har inte omräknats enligt K3-reglerna

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	57 012 095
Årets vinst	3 012 610
	60 024 705
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	60 024 705
	60 024 705

Resultaträkning

	Not	2016	2015
Nettoomsättning	3	94 544	93 887
Övriga förvaltningsintäkter	3	8 379	7 388
Övriga rörelseintäkter	3	-1 092	418
		101 831	101 693
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-53 863	-52 623
Övriga externa kostnader	4	-6 576	-5 633
Personalkostnader	5	-20 637	-19 007
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-13 380	-13 596
Övriga rörelsekostnader			-
Summa rörelsens kostnader		-94 456	-90 859
Rörelseresultat		7 375	10 834
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		6	6
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 350	-6 843
Summa resultat från finansiella poster		-5 292	-6 802
Resultat efter finansiella poster		2 083	4 032
Bokslutsdispositioner	6	1 480	420
Skatt på årets resultat	7	-550	-1 013
Årets vinst		3 013	3 439

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	343 159	343 709
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	1 901	2 636
Inventarier, verktyg och installationer	11	194	351
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	2 266	864
		347 520	347 560
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	57	57
Uppskjutna skattefordringar	14	20 516	21 324
		20 573	21 381
Summa anläggningstillgångar		368 093	368 941
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter		275	310
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		429	1 118
Kundfordringar		178	420
Fordringar hos koncernföretag	15	28 545	2 564
Aktuella skattefordringar		420	476
Övriga kortfristiga fordringar		1 080	12 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	999	1 541
		31 651	18 733
Kassa och bank		24	84
Summa omsättningstillgångar		31 950	19 127
SUMMA TILLGÅNGAR		400 043	388 068

Eget kapital och skulder

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	5 678	5 678
Reservfond		908	908
		6 586	6 586
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		57 012	53 573
Årets vinst		3 013	3 439
		60 025	57 012
Summa eget kapital		66 611	63 598
Obeskattade reserver	18	8 627	10 107
Långfristiga skulder	19		
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	295 000
Summa långfristiga skulder		300 000	295 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 999	7 546
Skulder till koncernföretag		4 818	2 679
Övriga kortfristiga skulder		1 560	1 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	9 428	7 711
Summa kortfristiga skulder		24 805	19 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		400 043	388 068

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2014-12-31	5 678	908	53 373	60 159
Årets resultat	-	-	3 439	3 439
Eget kapital 2015-12-31	5 678	908	57 012	63 598
Årets resultat	-	-	3 013	3 013
Eget kapital 2016-12-31	5 678	908	60 025	66 611

Villkorat aktieägartillskott

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

KASSAFLÖDESANALYS

	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	7 375	10 833
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		
- Avskrivningar och nedskrivningar	13 380	13 596
- Kostnadsfört under året pågående arbeten	6	1 901
- Reaförlust avyttrande anläggningstillgångar	72	-
Erhållen ränta	52	35
Erhållna utdelningar	5	6
Erlagd ränta	-5 351	-6 843
Betald skatt	316	-82
	15 855	19 610
Ökning/minskning varulager	34	40
Ökning/minskning rörelsefordringar	13 089	-1 710
Ökning/minskning rörelseskulder	5 442	-86
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34 420	17 854
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-13 448	-8 662
Sålda materiella anläggningstillgångar	50	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 398	-8 662
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 000	-
Amortering av skuld	-	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 000	-15 000
Årets kassaflöde	26 022	-5 808
Likvida medel vid årets början	2 086	7 894
Likvida medel vid årets slut	28 108	2 086

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 utyringen 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 innehas 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 som bolaget haft under året har redovisats som operationell leasing (hyresavtal). Under 2016 har fem leasingavtalet funnits till en total kostnad om 78 672 kronor. Per bokslutsdagen är samtliga leasingavtal avslutade. Vidare har två lokalhyresavtal funnits under räkenskapsåret till en total kostnad om 291 750 kronor. Vid årsskiftet fanns ett aktivt lokalhyresavtal med en kvarvarande bindningstid om 14 månader till en årlig kostnad om 151 740 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 ersättningsfond) 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 18 713 966 kronor. Att underskottsavdragen ökat under året beror på att åtgärder som aktiverats som komponenter i bokföringen skattemässigt har klassats som underhåll vilket medför rätt till skattemässigt direktavdrag för dessa åtgärder. Då behovet av sådana åtgärder inte bedöms lika stort kommande år i kombination med det goda marknadsläget för bolaget med väldigt låga vakanser och låga räntekostnader så räknar bolaget med att nyttja underskottsavdraget de kommande 10 åren.

Temporära skillnader uppgår till 74 537 794 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 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.

Not 3 Intäkternas fördelning

	2016	2015
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	71 042	70 740
Lokaler, garage och p-platser	25 021	25 264
Vakanser bostäder	-567	-796
Övriga vakanser	-942	-1 104
Rabatter	-146	-125
Hysesförluster	-68	-146
Övrigt	204	53
Summa	94 544	93 886
I övriga förvaltningsintäkter ingår intäkter från:		
Sålda tjänster administration	1 956	1 421
Sålda tjänster fastighetsskötsel	5 854	5 465
Sålda tjänster underhåll	297	307
Övriga intäkter	272	194
Summa	8 379	7 388
I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:		
Återbäring HBV, återvunna fordringar samt AF-bidrag	388	184
Försäkringsersättning*	-1 480	234
Summa	-1 092	418
Nettoomsättning	101 831	101 693

*Försäkringsersättning avser återföring av en för hög intäktsförd försäkringsersättning 2014 med 1 480 tkr

Not 4 Ersättning till revisorerna

	2016	2015
PwC		
Revisionsuppdraget	61	59
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	20	18
Skatterådgivning	-	15
Övriga tjänster	21	53
Summa	102	145

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016	2015
Medelantalet anställda		
Kvinnor	13	12
Män	29	31
Totalt	42	43
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 119	819
Löner och ersättningar till övriga anställda	12 885	12 618
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 136	3 798
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	211	27
Pensionskostnader för övriga anställda	598	652
Totalt	18 949	17 914
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare (antal styrelseledamöter på balansdagen)		
Kvinnor	2	2
Män	5	5
Totalt	7	7
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	-	-
Män	1	1
Totalt	8	8

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2016	2015
Åteföring del av ersättningsfond brand	1 480	-
Förändring av periodiseringsfond	-	420
Summa	1 480	420

Not 7 Skatt på årets resultat

	2016	2015
Skatt på grund av ändrad taxering	259	-
Uppskjuten skatt	-809	-1 013
Skatt på årets resultat	-550	-1 013
Redovisat resultat före skatt	3 562	4 452
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-784	-979
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	4	2
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-29	-35
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	259	-
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-	-1
Redovisad skattekostnad	-550	-1 013

Not 8 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	704 784	695 126
Inköp	10 073	6 406
Försäljningar och utrangeringar	-141	-
Omklassificeringar	826	3 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	715 542	704 784
Ingående investeringsbidrag	-8 570	-8 570
Utgående investeringsbidrag	-8 570	-8 570
Ingående avskrivningar	-243 953	-232 062
Försäljningar och utrangeringar	19	-
Årets avskrivningar	- 12 024	-11 891
Utgående ackumulerade avskrivningar	-255 958	-243 953
Ingående nedskrivningar	-118 108	-118 108
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-118 108	-118 108
Utgående restvärde enligt plan	332 906	334 152
Bokfört värde byggnader i Sverige	332 906	334 152
Bokfört värde mark i Sverige	10 253	9 556
Summa bokfört värde byggnader och mark	343 159	343 709

Not 9 Förvaltningsfastigheter

En av bolagets fastigheter är kontorsfastigheter som används som huvudkontor för bolaget och delvis hyrs ut till ett koncernföretag. Fastigheten klassificeras som rörelsefastighet i företaget. Bolaget förvärvade 1 november en fastighet i avsikt att bygga om den till ett nytt huvudkontor för bolaget, även den klassificeras som rörelsefastighet. I övrigt förekommer endast förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas reviderade värde uppgår till 322 233 tkr (328 881 tkr) inklusive mark.

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

hjälp av två värderingsföretags uppfattning om direktavkastningskrav 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 SABO:s Ekonomiska statistik från 2015 avseende företag i bolagets storleksklass. Verkliga kostnader har använts vid beräkningen av värme, el, vatten, renhållning försäkring samt fastighetsavgift.

Marknadsvärde för samtliga förvaltningsfastigheter enligt denna värdering blev 504 213 tkr.

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	10 818	9 426
Årets förändringar		
-Inköp	465	1 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 283	10 818
Ingående avskrivningar	-8 182	-7 076
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-1 200	-1 106
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 382	-8 182
Utgående restvärde enligt plan	1 901	2 636

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	9 049	10 346
Årets förändringar		
- Försäljningar och utrangeringar	-	-1 297
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 049	9 049
Ingående avskrivningar	-8 698	-9 396
Årets förändringar		
Försäljning och utrangeringar	-	1 297
Avskrivningar	-157	-599
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 855	-8 698
Utgående restvärde enligt plan	194	351

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2016	2015
Ingående nedlagda kostnader	864	5 153
Under året nedlagda kostnader	2 234	864
Under året genomförda omfördelningar	-826	-3 252
Kostnadsfört under året	-6	-1 901
Utgående nedlagda kostnader	2 266	864

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57	57
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57	57
Utgående redovisat värde, totalt	57	57

Not 14 Uppskjuten skattefordran

	2016	2015
Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i följande uppskjutna skattefordringar:	16 399	18 785
Underskottsavdrag	4 117	2 539
Summa	20 516	21 324

Not 15 Transaktioner med närstående

	2016	2015
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges årets inköp och försäljning mellan bolaget och dess ägare Krokoms kommun		
Inköp, tkr	9 001	8 804
Försäljning, tkr	33 355	32 192
Finansiell kostnad, tkr	1 180	1 200
I saldot koncernfordran ingår kassamedel, tkr	28 083	2 002
Övrigt		
I separata noter finns upplysningar om löner med mera till styrelse och VD		

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	520	466
Upplupna intäkter	243	925
Övriga förutbetalda kostnader	236	150
Summa	999	1 541

Not 17 Aktiekapital

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

Not 18 Obeskattade reserver

	2016-12-31	2015-12-31
Ersättningsfond brand	8 627	10 107
Summa	8 627	10 107

Not 19 Upplåning

	2016-12-31	2015-12-31
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut, förfalloår		
2016	-	95 000
2017	100 000	100 000
2018	100 000	100 000
2019	100 000	-
2020	-	-
Summa räntebärande skulder	300 000	295 000

Av de 100 000 tkr som förfaller år 2017 avser 100 000 tkr lån som kommer att förlängas. Därav redovisas ingen del som en kortfristig skuld.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	426	459
Upplupna löner och semesterlöner	945	901
Upplupna sociala avgifter	354	315
Förskottshyror	6 259	4 915
Övriga poster	1 444	1 121
Summa	9 428	7 711

Not 21 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Garantifond Fastigo	249	220
Summa ansvarsförbindelser	249	220

Undertecknat av styrelsen Krokomsbostäder AB

2017-03-20



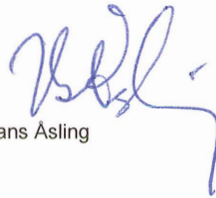
Elisabeth Svensson
Ordförande



Kenneth Karlsson
VD



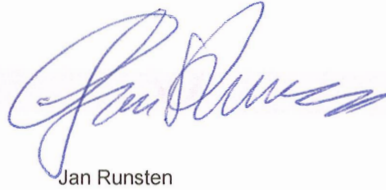
Maria Jacobsson



Hans Asling



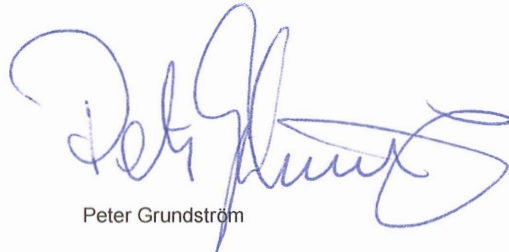
Stefan Nilsson



Jan Runsten



Olof Vallgren



Peter Grundström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-21
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Krokomsbostäder AB, org.nr 556458-8639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Krokomsbostäder AB för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Krokomsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 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 AB 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 på fel.

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 än 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 AB för år 2016 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.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Krokomsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Östersund den 21 mars 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Eriksson
Auktoriserad revisor



Revisorerna

2017-03-23

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

Granskningsrapport för år 2016

Vi, av fullmäktige i Krokoms kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Krokomsbostäder AB:s verksamhet för 2016.

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 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.

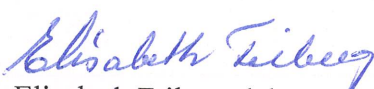
Genomförd granskning har gett oss rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer att bolagets verksamhet 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 23 mars 2017


Brigitte Larsson, lekmannarevisor


Elisabeth Friberg, lekmannarevisor



KROKOMSBOSTÄDER

Frisörvägen 6, 835 80 Krokoms | Tel. 0640 161 00 (vx), 164 65 (bobutik)
E-post: info@krokomsbostader.se | www.krokomsbostader.se