



Årsredovisning 2021

Krokomsbostäder AB
Offerdalsvägen 25
835 80 Krokoms

Telefon: 0640 164 65
Organisationsnummer: 556458-8639

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



INNEHÅLL

Vd har ordet	fyra
Förvaltningsberättelse	fem
Resultaträkning	tio
Balansräkning	elva
Förändringar i eget kapital	tolv
Kassaflödesanalys	tretton
Noter	fjorton
Revisionsberättelse	tjugosex
Granskningsrapport	tjugoåtta



VD har ordet

Föga anade vi när 2020 summerades att den världsomspännande pandemin även skulle komma att påverka det efterföljande året, vilket gör att jag även när vi stänger böckerna för 2021 kan konstatera att så tyvärr blev fallet. När vi precis började ana ljuset i tunneln under hösten 2020 fick vi i stället gå in i ett nytt år med kraftfulla restriktioner. Detta påverkade naturligtvis oss i vår yrkesutövning genom begränsningar i att kunna samla vår personal, restriktioner i att utföra planerade underhållsåtgärder och möjligheten att träffa våra kunder.

Under årets inledning kunde vi även börja skönja att pandemin skulle komma att få stora ekonomiska följder, med rejält höjda priser på råmaterial men även problem med materialförsörjning genom brist på komponenter och reservdelar vilket påverkat leveranstider eller till och med omöjliggjort hela leveranser.

Under 2021 kunde vi dock glädjande se en otroligt positiv utveckling rörande efterfrågan på våra lägenheter. En utveckling som tog sin början under mitten av 2020 och utvecklades fortsatt positivt under 2021 till ett vakansläge nära noll mot slutet av året. Det är en tydlig trend avseende ökad efterfrågan att flytta till Krokoms kommun och intresset av att bo i hyresrätt. Även om det är positivt så innebär det även förpliktelser och kräver ett ännu större fokus på att tillskapa ytterligare boendemöjligheter i kommunen, framför allt genom nyproduktion.

I syfte att tillskapa finansiella medel för att möjliggöra just denna nyproduktion gick vi under året i mål med utbildningsprocessen av området Tors och Lokes väg i Ås till bostadsrätter – en process som påbörjades redan 2017 men som mot slutet av året äntligen kunde slutföras.

Vårt nyaste tillskott i beståndet invigdes också under 2021 med våra sex nya lägenheter i Aspås Nygården där vi kunde hälsa våra hyresgäster varmt välkomna till sitt nya boende med inflytt den första december. Ett projekt som tog enbart sju månader från det att första spadtaget togs till inflytt och genomfördes utan större friktioner vilket gav mersmak inför framtida

projekt som vi hoppas kunna erbjuda även på andra platser i kommunen framöver. Vårt större nybyggnationsprojekt i Ås har dock stött på problem i bygglovsskedet något som i skrivande stund är oklart vad utgången blir. Klart problematiskt för oss då Åsbygden är en mycket stark tillväxtdel i kommunen och där boendemöjligheterna är starkt efterfrågade.

Vår förmåga att låta våra hyresgäster påverka utformning och standard i sitt boende tog ett stort steg framåt då vi i början av 2021 lanserade första steget i vårt tillvalsprogram. Tillvalsmöjligheterna utökades vid halvårsskiftet och mot slutet av året gjordes tillvalsprogrammet tillgängligt i samtliga våra bovårdsområden. Ett mycket populärt inslag som mer eller mindre exploderat i antalet beställningar under inledningen av innevarande år.

Vår ständiga strävan efter utveckling och förbättring gav även detta år frukt där vi tre månader i rad låg i topp i riket rörande bästa tillgängliga hemsida. Branschbolaget Webperf utser varje månad den hemsida bland offentligägda bolag som presterar bäst inom områdena tillgänglighet, prestandaoptimering och användbarhet där vår hemsida glädjande konstant ligger i toppen. Ett bra kvitto på vårt ständiga arbete mot att vara den mest attraktiva hyresvärden för alla oavsett fas i livet.

Avslutningsvis kan vi inte undgå att nämna det nu pågående kriget i Ukraina. Att Europa åter skulle stå värd för krig var de få som hade anat för någon månad sedan. Våra tankar går främst till alla de som drabbas av krigets fasor och kriget i Ukraina kommer garanterat att få följdverkningar för oss alla – även om det i skrivande stund är för tidigt att säga hur och i vilken omfattning. Helt klart är i alla fall att det blivit ett ökat fokus på vår beredskap, vår uthållighet och vår förmåga att stå enade och tillsammans hjälpa de behövande.

Tillönskar en trevlig läsning av vår sammanställning av året 2021!

Linus Ekqvist, vd

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 branschorganisationen Sveriges Allmännyttan samt är medlem i arbetsgivarorganisationen FASTIGO och inköpsorganisationen HBV.

Årsredovisningen är upprättad i SEK och angivna siffror är i tkr där inget annat anges.

Styrelse

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Krokoms kommun och har från ordinarie bolagsstämma 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Ordförande Bengt Olofsson, vice ordförande Maria Jakobsson, Hans Åsling, Yvonne Rosvall, Peter Grundström, Kjell Sundholm samt Jonas Gabrielsson.

Ersättare: Pär-Anders Annerssvens, Viveka Asproth, Britt Inger Blad Sörensdotter, Carl-Oscar Fransson, Billy Nord, Lena Persson samt Gunnel Persson.

Ledning

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

Bolagets vision

Vi skapar en värld av goda grannar.

Ägardirektiv

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

Syfte

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

Bolaget förväntas aktivt medverka till att uppnå kommunens strategiska tillväxtnål.

Verksamhetens inriktning

Aktör på bostadsmarknaden

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

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

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

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

Bolaget ska vara uppmärksam på sin bostadssociala uppgift.

Tillväxt, bostadsförsörjning

Bolaget ska inom ramen för sitt uppdrag medverka till att uppfylla de mål och intentioner som finns i kommunens styrande dokument såsom bland annat översiktsplaner, tillväxtstrategi och bostadsförsörjningsplan. Detta innefattar att självständigt utforska och föreslå etableringsområden för bostäder, och i dialog med ägaren besluta om bolaget ska driva identifierade etableringsområden vidare. Detta kan även innefatta initiativ till markförvärv och förändrade detaljplaner.

Miljöarbete

Bolaget ska verka för en miljömässigt hållbar verksamhet. Bolaget åläggs att i tillämpliga delar följa kommunens styrdokument inom området, såsom miljöpolicy, miljöstrategi och miljömål inom ramen för Agenda 2030.

Finanspolicy/finansreglemente

Bolagets styrelse ska fatta beslut om bolagets finanspolicy inom ramen för kommunens övergripande finansreglemente.

Säkerhetsskydd

Bolaget ska, i det fall det krävs, utse säkerhetsskyddschef och tillse att gällande lagstiftning efterlevs.

Övriga policyer

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

Ekonomiska mål och riktlinjer

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

Övergripande ekonomiska mål

Bolaget bör ha en direktavkastning som i genomsnitt över en femårsperiod from utgången av 2020 motsvarar 2,5 procent.



- Bolagets soliditet bör vara som lägst 15 procent
- Bolagets belåningsgrad får högst vara 70 procent

Styrelsen ska säkerställa att en god internkontroll präglar organisationen och bolagets löpande verksamhet. Styrelsen ska årligen värdera den interna kontrollen.

För de lån som bolaget har och för vilka ägaren borgar, ska bolaget erlagga en särskild borgensavgift som bestäms årligen och som ska motsvara skillnaden mellan de villkor bolaget erhåller och en förväntad marknadsmässig ränta för bolag av motsvarande storlek. För närvarande är borgensavgiften 0,4 procent av den genomsnittliga låneskulden för aktuellt år. Detta gäller tills annat beslutas.

Strategi för utdelning

Ingen utdelning krävs generellt.

Informationskrav, samordning och dialog

Bolaget ska överlämna följande information till ägaren:

Årsredovisning

Utöver krav i aktiebolags- och bokföringslag gäller att bolagets årsredovisning/bokslut samordnas med kommunens årsredovisning. Preliminärt bokslut och det reviderade bokslutet inklusive revisors rapport ska lämnas enligt tidplan som anges av Krokoms kommun.

Årsbudget

Bolaget ska till kommunen lämna in en årsbudget för bolaget som fastställts av styrelsen.

Delårsrapport

Bolaget ska redovisa delårsrapport till kommunen. Den ska innehålla en prognos för helårsresultat samt redovisa utvecklingen av outhyrda lägenheter.

Övrig information

Ägarna har rätt att under året kalla bolagets VD och styrelsens ordförande för redovisning av bolagets verksamhet, ekonomi och affärsplan samt för dialog i ärenden som berör bägge parter.

Styrelseprotokoll ska delges ägaren kontinuerligt.

Principiellt viktiga frågor

Bolaget ska ge kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning till principiellt viktiga frågor, såsom bland annat:

- Förändrad bolagsstruktur, d.v.s. frågor som rör bildande, förvärv och fusioner av bolag liksom frågor som rör försäljning av bolag eller delar av bolag.
- Större investeringar som ändrar nuvarande inriktning på bolagets kärnverksamhet och eller som väsentligt kan påverka ägarens ekonomi.
- Försäljning av fastigheter, som påverkar kommunens ansvar för bostadsförsörjning.

Samordning och dialog

Ägarsamråd ska genomföras fyra gånger per år. Dessa möten äger rum enligt överenskommelse mellan parterna och för att passa in med kommunens tidplan i övrigt.

Utöver detta åligger det både ägaren och bolaget att vid behov påkalla extra ägarsamråd om det finns behov av att reda ut ärenden som kan vara principiellt viktiga.

Bolagets VD ska ingå och medverka i kommundirektörens ledningsgrupp.

Bolaget skall ingå i kommunens krisledningsorganisation, och bolaget ska upprätta planer för extraordinära händelser. Dessa planer ska samordnas med kommunens och vid behov revideras när kommunens planer revideras.

Revision

De av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorerna ska utvärdera hur bolaget uppfyller de mål som ägarna ställt upp. Skriftlig rapport ska vara Krokoms kommun tillhanda i samband med att årsbokslutet överlämnas.

Rekrytering av vd

Anställning och uppsägning av VD ska ske i samråd mellan Krokomsbostäders styrelse och kommunstyrelsens presidium.

Viktiga förhållanden och händelser

Ekonomi

Direktavkastningen för 2021 blev 4,26 procent (4,89 procent), detta beräknat på bolagets totala intäkter minus direkta drift- och underhållskostnader samt fastighetsavgift dividerat med förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Soliditeten har för 2021 ökat till 26,3 procent (19,7 procent). Den kraftiga soliditetsökningen beror till stor del på att en större fastighet, Ås-Hov 1:216, sålts under året. Under nästkommande år räknar bolaget med att soliditeten kommer förstärkas då planerade nybyggnationer ligger ett par år framåt i tiden.

Belåningsgraden var vid utgången av räkenskapsåret 49,1 procent (55,3 procent).

Investeringar

Under 2021 har ett flerbostadshus uppförts på fastigheten Aspås Nygården 2:21. Inflyttning i de sex lägenheterna har skett per 2021-11-01. Då några åtgärder återstår kommer projektet slutredovisas år 2022, slutkostnaden beräknas till ca 15 mkr. I samband med försäljningen av Ås-Hov 1:216 till Bostadsrättsföreningen Tors & Lokes så förvärvade Krokomsbostäder 17 lägenheter med bostadsrätt till en sammanlagd upplåtelseavgift om ca 9,1 mkr. Fem av dessa lägenheter har helrenoverats till en total kostnad om ca 1,0 mkr. Nytt rerservkraftsaggregat har införskaffats till Blomstergården i Krokoms. Vidare har tre tak på Ängsvägen och tre tak på Orionvägen bytts ut. Ny ventilationsanläggning har installerats på Ängevägen 18 samt ombyggnation av en kontorslokal till tandvårdsklinik. Fasad har målats och vid behov bytts ut på Hallströmsväg, Gröns- och Smedjevägen samt på tre parhus i Kaxås. Staket med grind har satts upp vid bovårds-kontoret i Ås.

En elbil har köpts in till administrationen samt två nya transportbilar till fastighetsskötarna, total investering drygt 0,86 mkr. Två nya Toro gräsklippare, en kompaktlastare samt en värmekamera har köpts in för totalt ca 1,1 mkr.

Underhåll

Under 2021 har följande större underhållsätgärder gjorts på fastighetsbeståndet: I Föllinge har ett stort underhållsarbete gjorts i servicekontorets lokaler på Storgatan 4. I Krokoms har ett flertal vattenskador gjort att omfattande inre underhåll utförts i två lägenheter på Björkvägen 4, två lägenheter på Björkvägen 5 samt en lägenhet på Offerdalsvägen 16. Takduk har bytts på tre tak på Genvägen 5 På Orionvägen i Byskogen har ett cykelgarage iordningställt. Renovering i varierande

omfattning skett i ca 75 st lägenheter samt att 91 hyresgäster har fått egna tillval installerade.

Det totala underhållet, både planerat underhåll och akut underhåll i form av reparationer, har minskat något till 213 kr (239 kr) per kvadratmeter.

Taxeökningar

Från och med 1 januari 2021 höjdes Renhållningstaxan med 5,2 procent samt VA-taxan med 7,5 procent.

Väsentliga avtal

Inga väsentliga avtal har tecknats under året.

Ränteutveckling

Den genomsnittliga bruttoräntan på bolagets lån minskade med 0,01 procentenheter till 0,51 procent. Vid räkenskaps-årets slut var bolagets snittränta 0,50 procent vilket var 2 räntepunkter lägre än föregående år. Ett lån om 50 mkr om-sattes i mars till 0,15 procent i fast ränta med en löptid om 24 månader. Utöver ränta har 0,4 procent i borgensavgift betalats till Krokoms Kommun på bolagets genomsnittliga låneskuld, totalt 1200 kkr.

Uthyrning och vakanser

Under året har 6 lägenheter nyproducerats i Aspås samt en fastighetsförsäljning gjorts i Ås omfattande 72 lägenheter. Lägenhetsbeståndet därefter består av 1062 lägenheter samt 111 bostäder i äldreboenden totalt 1173 bostäder, vilket är 66 färre än föregående år. Antalet vakanta lägenheter uppgick vid årets slut till 24 stycken motsvarande 2,0 procent av lägenhetsbeståndet vilket är 19 stycken färre än 2020. Antalet avflyttningar har minskat kraftigt från 203 stycken år 2020 till 157 stycken år 2021.

Hyresförhandling

För 2021 höjdes hyrorna från och med 1:a januari i genomsnitt med 0,98 procent. Hyran för samtliga bilplatser inkl. garage höjdes samtidigt med 10 kr per månad. Under november 2021 förhandlade bolaget fram en genomsnittlig hyreshöjning från och med 1 januari 2022 med 1,50 procent. Hyran för bilplatser inklusive garage höjs med 10 kr per månad från 1 januari 2022.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Räntor fastighetslån

Reporäntan är nu 0,00 procent och en prognos från Riksbanken säger att den kommer vara runt 0 procent även vid kommande årsskifte. Inflationen har dock tagit fart och det finns viss risk för att en räntehöjning kan komma tidigare än så. Krokomsbostäder har sex olika lån alla till fast ränta med olika löptider. I mars 2021 omsattes ett lån på 50 mkr som var bundet till 0,26 procent i ränta. Vid omläggning av detta lån blev den nya räntan 0,15 procent med en bindningstid på cirka 2 år. I juni 2022 ska 50 mkr omplaceras alternativt amorteras. Marknadsräntorna har stigit ganska kraftigt så framtida



omplaceringar och eventuella nyupplåningar kommer med dagens räntor innebära att bolagets snittränta ökar.

Vakansgrad förväntad

Antalet vakanta lägenheter vid årsskiftet var 24 stycken och nu i mars 2022 har bolaget 28 vakanta lägenheter. Krokoms bostäder har idag 1963 aktiva kunder i bostadskö och kötiden för att få en lägenhet i Ås-området är mer än tre år, i Krokoms överstiger kötiden två år på större lägenheter medan mindre lägenheter kan gå att hyra med något kortare kötid. Takten på nya sökande har minskat men då det är få som försvinner från kön på grund av inaktivitet så är antalet personer i bostadskön fortsatt stort. En del av de sökande är redan hyresgäster hos bolaget men är med i kön i den händelse de behöver en större eller mindre lägenhet vid ett senare tillfälle. Sammantaget är det bolagets prognos att vakansgraden kommer minska och vara ca 1 procent vid slutet av 2022 då bolaget märkt en klart ökad efterfrågan även på mindre tätorter såsom Föllinge och Ånge.

Framtida utveckling

Bolaget är väl rustat inför framtiden, mycket tack vare att soliditeten har förstärkts av bra rörelseresultat och årets fastighetsförsäljning. Vid en intern värdering av bolagets fastigheter så framkommer det att det bedömda marknadsvärdet är nästan dubbelt så högt som det bokförda värdet för bolagets fastigheter.

För att bidra till kommunens tillväxtstrategi och bostadsförsörjningsplan arbetar bolaget aktivt med att arbeta fram nybyggnadsplaner för flerbostadshus i attraktiva områden. Det projekt som ligger närmast i tiden är nybyggnation av två stycken flerbostadshus vid kvarteret Freja i centrala Ås

innehållande cirka 60 lägenheter. Detaljplanen för detta är antagen av kommunfullmäktige men ansökan om bygglov har blivit överklagad så projektet står stilla i väntan på ett positivt bygglovsbeslut. Mindre nybyggnadsprojekt planeras i såväl Krokoms som Näliden och därutöver framskrider planprocessen avseende flerbostadshus innehållande 40-60 lägenheter vid Sjövillan i södra Ås samt att detaljplaneprocess har inletts avseende Genvägen 1 i centrala Krokoms.

Väsentliga riskfaktorer

Osäkerheten i omvärlden är för närvarande väldigt stor då Rysslands invasion av Ukraina har skapat stort fokus på säkerhetspolitiska frågor. Kostnadsutvecklingen på energi och bränsle har varit dramatisk och fler branscher kommer successivt att drabbas ju längre konflikten pågår. På kort sikt kan detta innebära ökad efterfrågan på bolagets lägenheter då flyktingströmmar kommer söka sig till Sverige men på längre sikt är det stor risk att den ökade kostnadsutvecklingen tillsammans med ökade krav på fastighetsägare kommer påverka bolagets resultat negativt.

Energi och miljö

Energikostnaderna har ökat med cirka 3,8 mkr under 2021 jämfört med år 2020. Nätavgifterna har varit oförändrade medan fjärrvärmepriset ökade med 2 procent, det rörliga elpriset har varit på klart högre nivå hela året och då bolaget fram till oktober köpte all el till rörligt pris så har det bidragit stort till den ökade kostnaden. Från oktober köper bolaget in el via upphandlad portföljförvaltning vilket innebär att en stor del av varje kvartals elförbrukning är prissäkrad i förväg. Året var även betydligt kallare än 2020 vilket också gjort att den totala energikostnaden ökade så kraftigt.

Medarbetare

Anställda

Vid årsskiftet var 41 personer anställda, totala sysselsättningen var 41,0 heltidstjänster vilket är två personer fler samt 3,0 heltidstjänster mer jämfört med föregående år.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron under året var 6,7 procent (3,6 procent). Korttidsfrånvaron har ökat från 2,2 procent till 2,8 procent och långtidsfrånvaron har ökat från 1,4 procent till 3,9 procent.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringarna i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan:

Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar

Företaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Varje fastighet har internt värderats och jämförts mot dess bokförda värde. I enlighet med K3 har bolaget vid värderingen tillämpat marknadsmässiga avkastningskrav som jämförts med Forum Fastighetsekonomis avkastningskrav för området. För samtliga tillgångar anser bolaget att det bokförda värdet minst motsvarar marknadsvärdet.

Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Underskottsavdragen uppgår till 25 219 957 kronor (23 291 110 kronor).

Temporära skillnader uppgår till 42 308 200 kronor (48 563 200 kronor). Denna skillnad härrör till de stora bokföringsmässiga avskrivningar som bolaget gjorde i samband med Krokoms Kommuns avtal med Bostadsakuten. I flera år framöver kan bolaget därför göra klart större skattemässiga avskrivningar avseende byggnader än de som görs bokföringsmässigt.

Fållade förluster finns från avyttrade fastigheter om 16 434 367 kronor (14 815 264 kronor). Då bolaget inte har några konkreta planer att sälja några av de fastigheter som bedöms ha stora övervärden så är bolagets bedömning enligt försiktighetsprincipen att ingen uppskjuten skattefordran ska beräknas på detta underskott.



Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag 2017-2021

Flersårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Intäkter, tkr	113 200	112 248	110 091	107 645	105 813
Resultat efter finansiella poster, tkr	38 014	5 253	5 088	8 092	6 742
Balansomslutning, tkr	444 344	406 590	402 663	413 211	397 643
Eget kapital, tkr	116 800	79 984	75 403	72 736	70 230
Avkastning eget kapital*, procent	32,55	6,57	6,75	11,10	9,60
Avkastning totalt kapital*, procent	9,16	1,97	1,86	2,50	2,69
Soliditet, procent	26,28	19,67	18,74	17,60	17,70
Vakanser, kr/kvm	35,86	45,80	41,19	24,48	20,76
Långfristiga lån, kr/kvm	3 098,15	2 968,65	2 962,49	2 984	2 981
Bostäder, st	1 173	1 239	1 246	1 224	1 226
Yta bostäder, kvm	72 619	76 908	77 166	76 112	76 193
Lokaler, st	145	151	154	160	159
Yta lokaler, kvm	24 213	24 148	24 100	24 412	24 460
Garage, st	104	144	143	143	140
Bilplats/carport, st	1 220	1 182	1 082	1 058	1 068

* För definitioner av nyckeltal, se redovisnings- och värderingsprinciper

Förändring av eget kapital

(tkr)	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 678	908	68 817	4 581	79 984
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			4 581	-4 581	0
Årets resultat				36 816	36 816
Belopp vid årets utgång	5 678	908	73 398	36 816	116 800

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	73 397 677
årets vinst	36 816 222
	110 213 899
disponeras så att	
i ny räkning överföres	110 213 899
	110 213 899

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

Resultaträkning

	Not	2021	2020
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	111 149	108 532
Övriga rörelseintäkter		2 051	3 716
		113 200	112 248
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-59 037	-59 114
Övriga externa kostnader	3, 4	-7 326	-6 493
Personalkostnader	5	-23 276	-22 944
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-15 307	-15 238
Övriga rörelsekostnader		-801	-506
Summa rörelsens kostnader		-105 747	-104 296
Rörelseresultat	6	7 453	7 952
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	33 209	0
Resultat från andelar i intresseföretag		4	4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	52
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 716	-2 756
		30 561	-2 699
Resultat efter finansiella poster		38 014	5 253
Resultat före skatt		38 014	5 253
Skatt på årets resultat	9	-1 198	-672
Årets resultat		36 816	4 581

Balansräkning

	Not	2021	2020
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	334 005	356 137
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	4 375	4 145
Inventarier, verktyg och installationer	12	2 307	550
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	19 234	8 022
		359 921	368 854
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	10 168	57
Uppskjutna skattefordringar	15	8 715	9 913
		18 883	9 970
Summa anläggningstillgångar		378 804	378 824
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.	16		
Råvaror och förnödenheter		253	237
		253	253
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 945	915
Fordringar hos koncernföretag		61 162	24 100
Aktuella skattefordringar		98	360
Övriga kortfristiga fordringar		90	480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 985	1 668
		65 280	27 523
Kassa och bank		7	6
Summa omsättningstillgångar		65 540	27 766
SUMMA TILLGÅNGAR		444 344	406 590

Eget kapital och skulder

	Not	2021	2020
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	18, 23		
Aktiekapital		5 678	5 678
Reservfond		908	908
		6 586	6 586
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		73 398	68 817
Årets resultat		36 816	4 581
		110 214	73 398
Summa eget kapital		116 800	79 984
Långfristiga skulder	19		
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Summa långfristiga skulder		300 000	300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 332	5 003
Skulder till koncernföretag		7 192	7 390
Övriga kortfristiga skulder		1 703	1 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	13 317	12 241
Summa kortfristiga skulder		27 544	26 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		444 344	406 590

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras 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

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller 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.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Kortfristiga placeringar

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Lesingavtal

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

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än

tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver.

KASSAFLÖDEANALYS

	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	7 453	7 952
- Avskrivningar och nedskrivningar	15 307	15 238
- Kostnadsfört under året pågående arbeten	4 120	2 678
- Reaförlust avyttrade/utrangerade anläggningstillgångar		506
Erhållen ränta	63	52
Erhållen utdelning	4	4
Erlagd ränta	-2 716	-2 756
Betald skatt	152	183
	24 383	23 857
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning varulager	-16	0
Ökning/minskning rörelsefordringar	-790	-51
Ökning/minskning rörelseskulder	936	-655
	130	-706
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-33 420	-18 286
Sålda materiella anläggningstillgångar	22 688	1 287
Statligt bidrag materiella anläggningstillgångar	240	60
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-10 110	0
Sålda finansiella anläggningstillgångar	33 209	0
	12 607	-16 939
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Utbetald utdelning	0	0
	0	0
Årets kassaflöde		
Årets kassaflöde	37 120	6 213
Likvida medel vid årets början	23 603	17 391
Likvida medel vid årets slut	60 723	23 603

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	76 251	76 059
Lokaler, garage och p-platser	26 716	26 217
Vakanser bostäder	-2 384	-3 385
Övriga vakanser	-1 088	-1 244
Rabatter	-268	-496
Hysesförluster	-265	-199
Ersättning överslitage	512	699
Ersättning hyra fastighetsnät	240	239
Sålda tjänster administration	1 793	1 798
Sålda tjänster fastighetsskötsel	9 514	8 808
Övriga intäkter	127	35
	111 148	108 531

Not 3 Leasingavtal

	2021	2020
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 418 tusen kronor.		
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande		
Inom ett år	408	441
Senare än ett men inom fem år	192	192
	600	633

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

Not 4 Arvode till revisorer

	2021	2020
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.		
Grant Thornton/PWC		
Revisionsuppdrag	71	92
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	11	34
Skatterådgivning	65	13
Övriga tjänster	10	34
	157	173

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	6,5	6,5
Män	33,5	29,5
	40,0	36,0
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 297	1 030
Övriga anställda	14 305	14 893
	15 602	15 923
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	365	268
Pensionskostnader för övriga anställda	1 019	1 138
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 679	4 155
	6 063	5 561
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	21 665	21 484
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen, angivet i procent	28,6	28,6
Andel män i styrelsen, angivet i procent	71,4	71,4
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare, angivet i procent	33,3	20
Andel män bland övriga ledande befattningshavare, angivet i procent	66,7	80

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen, anges i procent	20,10	18,93
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen, anges i procent	33,97	34,88

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Resultat vid avyttringar	33 209	0
	33 209	0
Avser aktier i dotterbolaget Krokomb Ås-Hov 1:216 AB, org. nr. 559337-6261.		

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	1 200	1 200
Övriga räntekostnader	1 516	1 556
	2 756	2 756

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 198	672
Totalt redovisad skatt	1 198	672
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	38 014	5 088
Skatt enligt gällande skattesats (år 2021: 21,60 procent, år 2020: 21,40 procent)	-7 831	-1 124
Ej avdragsgilla kostnader	-174	-115
Ej skattepliktiga intäkter	6 842	24
Årets underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisas	-35	544
Effekt av ändrad skattesats	0	0
	-1 198	-672

Not 10 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden före investeringsbidrag	785 186	783 990
Inköp	7 942	1 497
Försäljningar/utrangeringar	-41 238	-3 141
Omklassificeringar	6 160	2 840
Ingående investeringsbidrag	-8 570	-8 570
Årets förändring investeringsbidrag	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	749 480	776 616
Ingående avskrivningar	-314 285	-301 663
Försäljningar/utrangeringar	19 476	1 206
Årets avskrivningar	-13 547	-13 828
Utgående ackumulerade avskrivningar	-308 356	-314 285
Ingående nedskrivningar	-117 808	-118 008
Försäljningar/utrangeringar	0	200
	-117 808	-117 808
Utgående redovisat värde	323 316	344 523
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	310 959	332 179
Verkligt värde	610 500	542 022
Bokfört värde byggnader	323 317	344 523
Bokfört värde mark	10 688	11 614
	334 005	356 137

Vid beräkningen av förvaltningsfastigheternas verkliga värde har varje fastighet värderats för sig genom en intern värdering. Värderingen har tagit hänsyn till ett normaliserat driftsnetto i förhållande till ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav. För att räkna fram ett normaliserat driftsnetto har genomsnittliga kostnader enligt REPAB Fakta 2021 använts för administration, underhåll, reparationer samt tillsyn och skötsel. Verkliga kostnader för respektive fastighet har använts för värme, el, vatten, renhållning, fastighetsavgift samt försäkring. Det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet har utgått från Forum Fastighetsekonomis avkastningskrav för kommunen med en viss justering för respektive fastighets geografiska läge.

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	14 481	10 930
-Inköp	1 756	3 551
-Försäljningar och utrangeringar	-677	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 560	14 481
Ingående avskrivningar	-10 336	-9 056
Försäljningar/utrangeringar	677	
-Årets avskrivningar	-1 527	-1 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 186	-10 336
Utgående redovisat värde	4 374	4 145

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	6 096	5 966
Inköp	1 990	130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 086	6 096
Ingående avskrivningar	-5 546	-5 417
Årets avskrivningar	-233	-130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 779	-5 547
Utgående redovisat värde	2 307	549

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Ingående nedlagda kostnader	8 022	767
Under året nedlagda kostnader	32 414	12 772
Under året genomförda omfördelningar	-17 083	-2 840
Kostnadsfört under året	-4 120	-2 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 233	8 021
Utgående redovisat värde	19 233	8 021

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	9 087	0
Försäljningar	0	0
Omklassificeringar	1 023	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 110	0
Utgående redovisat värde	10 110	0
Avser andelar i Bostadsrättsföreningen Tors & Lokes, org. nr 769636-5431.		

Not 15 Uppskjuten skattefordran temporära skillnader

	Uppskju- ten skatte- fordran	Uppskju- ten skat- teskuld	Netto
2021-12-31			
Temporära skillnader			
Avdragsgilla temporära skillnader	8 715	0	8 715
	8 715	0	8 715
2020-12-31			
Temporära skillnader			
Avdragsgilla temporära skillnader	9 913	0	9 913
	9 913	0	9 913
	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Förändring av uppskjuten skatt			
Avdragsgilla temporära skillnader	9 913	-1 198	8 715
	9 913	-1 198	8 715

Not 16 Varulager

	2021-12-31	2020-12-31
Bränslelager	253	237
	253	237

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021	2020
Förutbetalda försäkringspremier	1 116	689
Upplupna intäkter	279	434
Övriga förutbetalda kostnader	589	545
	1 984	1 668

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 19 Långfristiga skulder

	2021	2020
Skulder till kreditinstitut, förfalloår		
2021		50 000
2022	50 000	50 000
2023	100 000	50 000
2024	50 000	50 000
2025	30 000	30 000
2026	70 000	70 000
	300 000	300 000
Av de 50 000 tkr som förfaller år 2022 avser 50 000 tkr lån som kommer att amorteras.		

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Upplupna räntekostnader	220	235
Upplupna löner och semesterlöner	1 157	947
Upplupna sociala avgifter	485	397
Förskottshyror	5 208	5 078
Upplupen kostnad fjärrvärme och el	2 382	1 738
Upplupna byggprojektkostnader	2 998	1 647
Upplupna kostnader underhåll	83	756
Övrigt	783	1 442
	13 316	12 240

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett under 2022 fram till årsredovisningens upprättande som kan anses påverka bolaget ekonomiska ställning i betydande omfattning.

Not 22 Ansvarsförbindelser

	2021	2020
Eventualförpliktelser		
Garantifond Fastigo	280	311
	280	311

Not 23 Disposition av vinst eller förlust

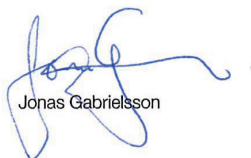
	2021
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserade vinst	73 398
årets vinst	36 816
	110 214
disponeras så att i ny räkning överförs	110 214
	110 214

Undertecknat av styrelsen Krokombostäder AB

2022-04-08



Bengt Olofsson
Ordförande



Jonas Gabrielsson



Kjell Sundholm



Maria Jakobsson



Hans Åsling



Yvonne Rosvall



Peter Grundström



Linus Ekqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

8/4-2022



Grant Thornton Sweden AB
Carl-Johan Öman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Krokomsbostäder AB för år 2021.

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 2021 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 mars 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är

otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Krokomsbostäder AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Krokomsbostäder AB enligt god revisorsred 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 fortlöpa bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring

ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

den 8/4-2022

Grant Thornton Sweden AB

Carl-Johan Öman
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2021

Vi, av fullmäktige i Krokoms kommun utsedda lekmannarevisorer har granskat Krokomsbostäder AB:s verksamhet för 2021.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god redovisningssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

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

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

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

Krokom 2022-04-08


Kjell Brickman
Lekmannarevisor


Gunnar Heibring
Lekmannarevisor



KROKOMSBOSTÄDER

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