



Årsredovisning 2020

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

2020 - ett speciellt år

2020 var ett händelserikt år på många sätt – inte minst för undertecknad som den 1 april tillträdde som vd för bolaget. Detta skedde precis i en begynnande pandemi som vid min start var mitt i sin kulmen och vårt fokus upptogs av att ta oss helskinnade ur pandemins grepp intill hösten, då de flesta var övertygade om att pandemin då skulle vara över. Föga anade vi att vi ett år senare och i skrivande stund fortfarande skulle vara belagda med restriktioner och en ständigt pågående smittspridning.

Framsteg på den digitala arenan

Således har detta första år för mig inte blivit som jag tänkt mig kopplat till de aktiviteter vi hade planerat och sett fram emot, men bolaget och alla vi på Krokomsbostäder har hittills tagit oss igenom detta på ett mycket bra sätt.

Verksamheten har naturligtvis under en lång tid varit förändrad med bland annat stängd bobutik och interna restriktioner och förhållningsregler, men vi har även tagit enorma framsteg på den digitala arenan genom att uppvisat en fantastisk förmåga till digitala möten och hittat andra sätt att bedriva vår verksamhet och kundkontakt på.

Vi skall dock ha med oss att pandemin påverkat oss bland annat i formen av uppskjutna underhållsätgärder och begränsningar i mötesformer, men vi ser fram emot att efter halvårsskiftet 2021 förhoppningsvis kunna komma tillbaka i mer normala rutiner igen.

Flest nöjda hyresgäster i länet

Som jag inledde började min resa på bolaget i början av april och jag kan så här efter snart ett år på posten konstatera att Krokomsbostäder står sig väl i branschkonkurrensen.

Vi är ett modernt företag med ordning och reda som ligger i framkant på ett flertal branschområden – något som vi under året fått flera kvitton på. Under hösten blev vi utsedda till det fastighetsbolag med flest nöjda hyresgäster i länet. Riktigt kul och ett av många kvitton på vårt uppskattade arbete.

Vi har även under 2020 tagit kliv framåt i våra kundundersökningar. Som exempel är vi det högst rankade bolaget i Origo Groups kundsystem Lifesteps inom området kundbemötande, och ligger topp-5 i bäst utveckling rörande helhetsomdöme som hyresvärd det senaste året. En bra bekräftelse på att det vi gör och tror på når ut till våra kunder.

Naturligtvis har vi områden att utveckla och förbättra, men vi kan samtidigt konstatera och vara stolta över att vi ligger långt fram redan idag inom ett antal områden. Fantastiskt roligt och inspirerande som nytillträdd vd att konstatera och arbeta vidare med.



Under slutet av året föll många pusselbitar på plats gällande våra byggplaner vilket innebär att de kommande åren kommer innehålla stort fokus på våra två nyproduktionsprojekt, som i nuvarande projektplanering kommer tillföra närmare 70 hyresrätter inom de närmaste två åren. Detta samtidigt som vi anpassar delar av vårt bestånd för att möta upp kommuninvånarnas behov, till exempel genom ombyggnation av befintliga lägenheter till efterfrågade trygghetslägenheter.

Sammantaget har mitt första år givit mersmak och jag ser framtiden an med tillförsikt att fortsatt leda ett redan välskött bolag som står starkt rustad att ta sig an framtidens utmaningar.

Linus Ekqvist, vd

Information om verksamheten

Styrelse och verkställande direktör för Krokomsbostäder AB, org.nr. 556458-8639 med säte i Krokoms kommun, avger härmed redovisning för bolagets räkenskapsår 2020-01-01–2020-12-31.

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.

Styrelse

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Krokoms kommun och har från ordinarie bolagsstämman 2020 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 Andersson, Viveka Asproth, Britt Inger Blad Sörensdotter, Karin Jonsson, Roland Larsamo, Lena Persson samt Gunnel Persson.

Ledning

Linus Ekqvist började sin anställning som vd 2020-04-01, dessförinnan var Pär Malmrot t.f. vd.

Bolagets vision

Vi skapar en värld av goda grannar.

Ägardirektiv

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

Syfte

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

Verksamhetens inriktning

Aktör på bostadsmarknaden

Bolaget ska, med beaktande av affärsmässiga principer, vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden och förädla sitt fastighetsinnehav genom nyproduktion, köp respektive försäljning av bostäder och lokaler. Bolaget kan med beaktande av affärsmässiga principer producera annat än hyresbostäder. Bolaget ska vara aktivt i frågan om seniorbostäder. Ungdomarnas situation på bostadsmarknaden ska uppmärksammas. Bolaget ska motverka bostadssegregation, främja bostadsför-

sörjningen i kommunen och verka för ett integrerat boende.

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

Bolaget ska vara uppmärksamt på sin bostadssociala uppgift.

Tillväxt, bostadsförsörjning

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

Miljöarbete

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

Finanspolicy/finansreglemente

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

Säkerhetsskydd

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

Övriga policyer

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

Ekonomiska mål och riktlinjer

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

Övergripande ekonomiska mål

- Bolaget bör ha en direktavkastning som i genomsnitt över en femårsperiod from utgången av 2020 motsvarar 2,5 procent.
- Bolagets soliditet bör vara 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 erlægga 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 Krokomsbostädernas styrelse och kommunstyrelsens presidium

Viktiga förhållanden och händelser

Ekonomi

Direktavkastningen för 2020 blev 4,89 procent (5,32 %), detta beräknat på bolagets totala intäkter minus direkta drift- och underhållskostnader samt fastighetsavgift dividerat med förvaltningsfastigheternas marknadsvärde.

Soliditeten har för 2020 ökat till 19,7 procent (18,7 %). Under kommande år räknar bolaget med att nyproduktion kommer sänka soliditeten något men att den kommer överstiga målet om lägst 15 procent soliditet.

Belåningsgraden var vid utgången av räkenskapsåret 55,3 procent (56,4 %). Belåningsgraden beräknas öka under kommande år på grund av planerad nyproduktion men ändå vara inom målet om högst 70 procent belåningsgrad.

Investeringar

Under 2020 förvärvades en mindre kontorsfastighet i Krokoms med ett centralt läge på Industrivägen 7.

Vidare har två tak på Ängsvägen bytts ut och nya hissar har installerats på Offerdalsvägen 14. En mindre park har anlagts på fastigheten Genvägen 1 efter att den vattenskadade byggnaden under året rivits. Tio nya och två begagnade transportbilar har köpts in till fastighetsskötarna, varav två elbilar. En skåpbil har köpts in till underhållsgruppen samt en elbil till administrationen, total investering drygt 3,4 mnkr. Två släpvagnar, en begagnad Toro gräsklippare, en sopskopa, en miljöcontainer samt kamerabevakning vid huvudkontoret på Offerdalsvägen 25 har köpts in för totalt ca 0,3 mnkr.

Underhåll

Under 2020 har följande större underhållsåtgärder gjorts på fastighetsbeståndet:

I Krokoms har ett stort underhållsarbete gjorts på Lyckes väg 3 efter en vattenskada, ett omfattande inre underhåll utförts på Offerdalsvägen 3, samt på Blomstergården, nytt ventilationsaggregat på Kyrkvägen. Fasadmålning har utförts på Orionvägen i Byskogen. Inre underhåll på Karelsvägen 4 samt utbyte av en del fönster på Hallströmsväg i Nälden. Renovering har i varierande omfattning skett i ca 100 lägenheter.

Det totala underhållet, både planerat underhåll och akut underhåll i form av reparationer, har ökat kraftigt till 239 kr (207 kr) per kvadratmeter.

Taxeökningar

Från och med 1 januari 2020 höjdes VA-taxan med 13 procent.

Väsentliga avtal

Inga väsentliga avtal har tecknats under året.

Ränteutveckling

Den genomsnittliga bruttoräntan på bolagets lån ökade med 0,12 procentenheter till 0,52 procent. Vid räkenskapsårets slut var bolagets snittränta 0,52 procent vilket var 10 räntepunkter högre än föregående år. Ett lån om 70 mnkr omsattes i februari till 0,64 procent i fast ränta med en löptid om 60 månader. Vidare omsattes ett lån om 30 mnkr i december till 0,27 procent i fast ränta med en löptid om 54 månader. Utöver ränta har 0,4 procent i borgensavgift betalats till Krokoms Kommun på bolagets genomsnittliga låneskuld, totalt 1200 kkr.

Uthyrning och vakanser

Lägenhetsbeståndet består av 1 128 lägenheter samt 111 bostäder i äldreboenden totalt 1 239 bostäder, vilket är sju färre än föregående år. Denna minskning beror på en fastighetsförsäljning i Laxsjö. Antalet vakanta lägenheter uppgick vid årets slut till 43 stycken motsvarande 3,5 procent av lägenhetsbeståndet vilket är åtta stycken färre än 2019. Antalet avflyttningar har minskat kraftigt från 240 stycken år 2019 till 203 stycken år 2020.

Hyresförhandling

För 2020 höjdes hyrorna från och med 1 februari med 1,73 procent i genomsnitt men ingen hyreshöjning för samtliga bilplatser inkl. garage. Under december 2020 förhandlade bolaget fram en genomsnittlig hyreshöjning från och med 1 januari 2021 med 0,98 procent. Hyra för samtliga bilplatser inklusive garage höjs med 10 kr per månad från 1 januari 2021.

Förväntad utveckling och riskfaktorer

Räntor fastighetslån

Reporäntan höjdes för andra gången sedan 2011 i början på 2020 för att därefter lämnats oförändrad. Reporäntan är nu 0,00 procent och en prognos från Riksbanken säger att den kommer vara runt 0 procent även vid kommande årsskifte. Krokomsbostäder har sex olika lån, alla till fast ränta med olika löptider. I mars 2021 har bolaget omsatt ett lån på 50 mnkr som var bundet till 0,26 procent i ränta. Vid omläggning av detta lån så blev den nya räntan 0,15 procent med en bindningstid på ca två år. Omplaceringen innebär att bolagets snittränta minskar något och prognosen är att bolagets snittränta för 2021 blir 0,50 procent.

Vakansgrad förväntad

Antalet vakanta lägenheter vid årsskiftet var 43 stycken och nu i mars 2021 har bolaget fortfarande 43 vakanta lägenheter. Krokomsbostäder har idag över 2 000 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 kortare kötid. Takten på nya sökande har dock 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 som är med i kön i den händelse de behöver en större eller mindre lägenhet vid ett senare tillfälle. Sannolikheten är det bolagets prognos att vakansgraden kommer vara ca tre procent vid slutet av 2021 eftersom de lägenheter som är lediga inte matchar efterfrågan som finns bland merparten av de som står i bostadskön.

Framtida utveckling

Bolaget är väl rustat inför framtiden, mycket tack vare att soliditeten har förstärkts av bra rörelseresultat. Vid en intern värdering av bolagets fastigheter så framkommer det att det bedömda marknadsvärdet väl svarar upp mot 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 sex lägenheter i centrala Aspås, bygglov är beviljat och husen är beställda av Götenehus. Inflyttning beräknas ske i slutet av år 2021. Vidare har bolaget beslutat att nyproducera två flerbostadshus vid kvarteret Freja i centrala Ås med plats för ca 60 lägenheter. Detaljplanen för detta är antagen av kommunfullmäktige och ansökan om bygglov är inskickad, beräknad inflyttning hösten 2022. Vidare framskrider planprocessen avseende flerbostadshus med plats för 40-60 lägenheter vid Sjövillan i södra Ås samt att detaljplaneprocess har inletts avseende Genvägen 1 i centrala Krokoms.

Väsentliga riskfaktorer

Spridningen av Covid-19 har klassats som en pandemi och har pågått i över ett år. I Sverige har möjligheten att ha gemensamma sammankomster begränsats men ingen nedstängning av samhället i stort har skett. De samhällsekonomiska konsekvenserna över tid av denna pandemi är svåra att överblicka. Då bolaget har en väldigt stor andel bostäder samt att den stora lokalhyresgästen är Krokoms kommun så är de ekonomiska konsekvenserna på kort sikt inte så stora för Krokombostäder.

Energi och miljö

Energikostnaderna har minskat med ca 3,5 mnkr under 2020. Nätavgifterna har varit oförändrade medan fjärrvärmepriset ökade med två procent det rörliga elpriset har varit på en väldigt låg nivå hela året och då bolaget köper all sin el till rörligt pris så har det bidragit stort till den minskade kostnaden. Året var betydligt varmare än 2019 och ett normalår vilket också gjort att den totala energikostnaden minskat så kraftigt.

Medarbetare

Anställda

Vid årsskiftet var 39 personer anställda, totala sysselsättningen var 38,0 heltidstjänster vilket är två personer färre samt 1,35 heltidstjänst mindre jämfört med föregående år.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron under året var 3,6 procent (6,8 %). Korttidsfrånvaron har för året minskat från 2,66 procent till 2,23 procent och långtidsfrånvaron har minskat kraftigt från 4,17 procent till 1,41 procent.

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.

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 motsvarar marknadsvärdet.

Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Underskottsavdragen uppgår till 23 291 110 kronor (24 924 935 kronor).

Temporära skillnader uppgår till 48 563 200 kronor (51 382 063 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.

Fållade förluster finns från avyttrade fastigheter om 14 815 264 kronor (14 470 244 kronor). Då bolaget inte har några

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag 2016-2020

Flersårsjämförelse	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter, tkr	112 248,00	110 091	107 645	105 813	101 831
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 253	5 088	8 092	6 742	2 082
Balansomslutning, tkr	406 590	402 663	413 211	397 643	400 043
Eget kapital, tkr	79 984	75 403	72 736	70 230	66 611
Avkastning eget kapital*, procent	6,57	6,75	11,1	9,6	3,1
Avkastning totalt kapital*, procent	1,97	1,86	2,50	2,69	1,84
Soliditet, procent	19,67	18,74	17,6	17,7	16,7
Vakanser, kr/kvm	45,80	41,19	24,48	20,76	15,14
Långfristiga lån, kr/kvm	2 968	2 962	2 984	2 981	2 988
Bostäder, st	1 239	1 246	1 224	1 224	1 230
Yta bostäder, kvm	76 908	77 168	76 112	76 112	76 465
Lokaler, st	151	154	160	160	151
Yta lokaler, kvm	24 148	24 100	24 412	24 412	24 014
Garage, st	144	143	143	143	140
Bilplats/carport, st	1 182	1 082	1 058	1 058	1 041

* För definitioner av nyckeltal, se redovisnings- och värderingsprinciper

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):	
Balanserad vinst	68 816 623
Årets vinst	4 581 054
	73 397 677
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	73 397 677
	73 397 677

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

Resultaträkning

	Not	2020	2019
Nettoomsättning	2	108 532	109 511
Övriga rörelseintäkter		3 716	581
		112 248	110 092
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-59 113	-57 530
Handelsvaror		-1	0
Övriga externa kostnader	3, 4	-6 493	-8 928
Personalkostnader	5	-22 944	-21 591
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-15 238	-14 632
Övriga rörelsekostnader		-506	0
Summa rörelsens kostnader		-104 295	-102 681
Rörelseresultat	6	7 953	7 411
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		4	6
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	74
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 756	-2 402
Summa resultat från finansiella poster		-2 700	-2 322
Resultat efter finansiella poster		5 253	5 089
Bokslutsdispositioner	8	0	0
Resultat före skatt		5 253	5 089
Skatt på årets resultat	9	-672	-1 222
Årets vinst		4 581	3 867

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	356 137	367 146
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	4 145	1 874
Inventarier, verktyg och installationer	12	550	549
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	8 022	767
		368 854	370 336
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		57	57
Uppskjutna skattefordringar	14	9 913	10 585
		9 970	10 642
		378 824	380 978
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.			
Råvaror och förnödenheter	15	237	237
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		915	1 405
Fordringar hos koncernföretag		24 100	17 963
Aktuella skattefordringar		360	652
Övriga kortfristiga fordringar		480	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 668	1 390
		27 523	21 431
		6	17
Kassa och bank		6	17
		27 766	21 685
Summa omsättningstillgångar		27 766	21 685
SUMMA TILLGÅNGAR		406 590	402 663

Eget kapital och skulder

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL	17, 22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 678	5 678
Reservfond		908	908
		6 586	6 586
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		68 817	64 950
Årets resultat		4 581	3 867
		73 398	68 817
Summa eget kapital		79 984	75 403
Obeskattade reserver		0	0
Långfristiga skulder	18		
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Summa långfristiga skulder		300 000	300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 003	4 179
Skulder till koncernföretag		7 390	7 836
Övriga kortfristiga skulder		1 972	2 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	12 241	12 894
Summa kortfristiga skulder		26 606	27 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		406 590	402 663

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 678	908	64 950	3 867	75 403
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			3 867	-3 867	0
Årets resultat				4 581	4 581
Belopp vid årets utgång	5 678	908	68 817	4 581	79 984

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

KASSAFLÖDESANALYS

	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	7 952	7 410
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	0	0
- Avskrivningar och nedskrivningar	15 238	14 632
- Kostnadsfört under året pågående arbeten	2 678	458
- Reaförlust avyttrade/utrangerade anläggningstillgångar	506	0
Erhållen ränta	52	74
Erhållna utdelningar	4	6
Erlagd ränta	-2 756	-2 402
Betald skatt	183	124
	23 857	20 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning varulager	0	-61
Ökning/minskning rörelsefordringar	-51	1 441
Ökning/minskning rörelseskulder	-655	-4 587
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 151	17 095
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-18 286	-30 397
Sålda materiella anläggningstillgångar	1 287	4
Statligt bidrag materiella anläggningstillgångar	60	4 051
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 939	-26 342
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Utbetald utdelning	0	-1 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 200
Årets kassaflöde	6 212	-10 445
Likvida medel vid årets början	17 391	27 835
Likvida medel vid årets slut	23 603	17 391

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Årsredovisningen är upprättad i SEK och angivna siffror är i kSEK där inget annat anges. 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
- Styv- 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.

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 beaktat

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 lagstads. 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.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	76 059	74 599
Lokaler, garage och p-platser	26 217	26 199
Vakanser bostäder	-3 385	-2 564
Övriga vakanser	-1 244	-1 607
Rabatter	-496	-244
Hysesförluster	-199	-152
Ersättning överslitage	699	2 948
Ersättning hyra fastighetsnät	239	246
Sålda tjänster administration	1 798	1 754
Sålda tjänster fastighetsskötsel	8 808	8 318
Övriga intäkter	35	14
	108 531	109 511

Not 3 Leasingavtal

	2020	2019
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 418 tusen kronor.		
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande		
Inom ett år	441	356
Senare än ett men inom fem år	192	85
Senare än fem år	0	0
	633	441
I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen av tre hyrda lokaler, en bil, ett elbilsbatteri och två kaffemaskiner.		

Not 4 Arvode till revisorer

	2020	2019
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.		
PWC		
Revisionsuppdraget	92	102
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	34	0
Skatterådgivning	13	0
Övriga tjänster	34	38
Summa	173	140

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	6,5	10
Män	29,5	30
Totalt	36,0	40
Löner och andra ersättningar		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 030	1 108
Löner och ersättningar till övriga anställda	14 893	13 194
Totalt	15 923	14 302
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	268	249
Pensionskostnader övriga anställda	1 138	1 011
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 155	4 278
	5 561	5 538
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	21 484	19 840
Styrelseledamöter och 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	20	16,7
Andel män bland övriga ledande befattningshavare, angivet i procent	80	83,3

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2020	2019
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen, anges i procent	18,93	13,91
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen, anges i procent	34,88	34,79

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader till koncernföretag	1 200	1 200
Övriga räntekostnader	1 556	1 202
Summa	2 756	2 402

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Förändring av överavskrivningar	0	-8 627
Förändring av ersättningsfond	0	8 627

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	672	1 222
Totalt redovisad skatt	672	1 222
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	5 253	5 088
Skatt enligt gällande skattesats - år 2020, 21,40 procent - år 2019, 21,40 procent -	- 1 124	-1 089
Ej avdragsgilla kostnader	-115	-11
Ej skattepliktiga intäkter	24	8
Årets underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisas	544	-177
Effekt av ändrad skattesats	0	47
	-672	-1 222

Not 10 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden före investeringsbidrag	783 990	748 661
Inköp	1 497	22 939
Försäljning/utrangeringar	-3 141	
Omklassificeringar	2 840	12 389
Ingående investeringsbidrag	-8 570	-8 570
Årets förändring investeringsbidrag	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	776 616	775 419
Ingående avskrivningar	-301 663	-279 370
Försäljningar/utrangeringar	1 206	
Årets avskrivningar	-13 828	-22 294
Utgående ackumulerade avskrivningar	-314 285	-301 663
Ingående nedskrivningar	-118 008	-118 008
Försäljning/utrangeringar	200	
	-117 808	-118 008
Utgående redovisat värde	344 523	355 747
Bokfört värde byggnader	344 523	355 748
Bokfört värde mark	11 614	11 398
Summa bokfört värde byggnader och mark	356 137	367 146
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	332 179	342 595
Verkligt värde	542 022	531 993
För de under 2019 nybyggda husen på Iduns väg har anskaffningskostnaden minskats med ett statligt investeringsbidrag om 4 051 200 kronor.		
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 2020 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 Newsec och Forum Fastighetsekonomis avkastningskrav för Krokoms kommun med en viss justering för respektive fastighets geografiska läge.		

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	10 930	9 226
-Inköp	3 551	1 704
-Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 481	10 930
Ingående avskrivningar	-9 056	-8 204
-Årets avskrivningar	-1 280	-852
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 336	-9 056
Utgående redovisat värde	4 145	1 874

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	5 966	5 898
Inköp	130	68
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 096	5 966
Ingående avskrivningar	-5 417	-5 303
Årets avskrivningar	-130	-114
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 547	-5 417
Utgående redovisat värde	549	549

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Ingående nedlagda kostnader	767	12 847
Under året nedlagda kostnader	12 772	767
Under året genomförda omfördelningar	-2 840	-12 389
Kostnadsfört under året	-2 678	-458
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 021	767
Utgående redovisat värde	8 021	767

Not 14 Uppskjuten skattefordran temporära skillnader

	Uppskju- ten skatte- fordran	Uppskju- ten skat- teskuld	Netto
2020-12-31			
Temporära skillnader			
Skatteeffekt temporära skillnader	9 913	0	9 913
	9 913	0	9 913
2019-12-31			
Temporära skillnader			
Skatteeffekt temporära skillnader	10 585	0	10 585
	10 585	0	10 585
	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Förändringar av uppskjuten skatt			
Avdragsgilla temporära skillnader	10 585	- 672	9 913
	10 585	- 672	9 913

Not 15 Varulager

	2020-12-31	2019-12-31
Bränslelager	237	237
	237	237

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	689	638
Upplupna intäkter	434	436
Övriga förutbetalda kostnader	545	316
Summa	1 668	1 390

Not 17 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 18 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut, förfalloår		
2020		100 000
2021	50 000	50 000
2022	50 000	50 000
2023	50 000	50 000
2024	50 000	50 000
2025	30 000	0
2026	70 000	0
Summa	300 000	300 000

Av de 50 000 tkr som förfaller år 2021 avser 50 000 tkr lån som kommer att förlängas.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	235	184
Upplupna löner och semesterlöner	947	933
Upplupna sociala avgifter	397	366
Förskottshyror	5 078	4 120
Upplupen kostnad fjärrvärme och el	1 738	1 948
Upplupna byggprojektkostnader	1 647	667
Upplupna kostnader underhåll	756	2 482
Övriga poster	1 442	2 194
Summa	12 240	12 894

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Covid-19 pandemin pågår fortfarande och även om vaccinationer påbörjats av riskgrupper i samhället har pandemin fortfarande stor effekt på samhället. Krokomsbostäder har för första kvartalet 2021 tagit beslut om att lämna hyresrabatter till de lokal hyresgäster som drabbats ekonomiskt av pandemin, vilket medför en minskad intäkt för bolaget om ca 100 kkr. Då bolaget har väldigt stor andel bostäder samt att den stora lokalhyresgästen är Krokoms kommun så räknar bolaget med att de ekonomiska konsekvenserna av pandemin inte blir så stora, varken på kort eller lång sikt.

Avtal har tecknats om att leverera verksamhetsvaktmästeri till Krokoms kommuns tre äldreboenden. Avtalet är värt ca 1 300 kkr på årsbasis och avtalet har trätt ikraft per den 1:a mars 2021.

Not 21 Ansvarsförbindelser

	2020-12-31	2019-12-31
Eventualförpliktelser		
Garantifond Fastigo	311	278
Summa ansvarsförbindelser	311	278

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

	2020
Förslag till vinstdisposition	
Balanserade vinst	68 817
Årets vinst	4 581
	73 398
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	73 398
Summa	73 398

Undertecknat av styrelsen Krokomsbostäder AB

2021-03-26



Bengt Olofsson
Ordförande



Hans Åsling



Maria Jacobsson



Jonas Gabrielsson



Yvonne Rosvall



Peter Grundström



Kjell Sundholm



Linus Ekqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

2021-03-30



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 2020.

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 2020 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 för Krokomsbostäder AB.

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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. 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 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Krokomsbostäder AB enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Östersund den 30 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Eriksson
Auktoriserad revisor



Till årsstämman i Krokomsbostäder AB
organisationsnummer 556458-8639

Till fullmäktige i Krokoms kommun

Granskningsrapport för år 2020

Vi, av fullmäktige i Krokoms kommun utsedda lekmannarevisor, har granskat Krokomsbostäder AB:s verksamhet för år 2020.

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 revisionsred 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 och närvaro vid digitala styrelsemöten. Vi har granskat och tagit del av bland annat följande material såsom avkastningskrav, soliditetskrav, uppföljning av sjukfrånvaro, underhållskostnader, vakanser och uthyrningsstatistik, diariehantering, klagomålshantering 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 2021-03-30

Brigitte Larsson
Lekmannarevisor

Gunnar Heibring
Lekmannarevisor





KROKOMSBOSTÄDER

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