



# Årsredovisning 2017

Krokomsbostäder AB  
Offerdalsvägen 25  
835 80 Krokoms

Telefon: 0640 161 00  
Organisationsnummer: 556458-8639

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



## INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	fyra
Resultaträkning	nio
Balansräkning	tio
Förändringar i eget kapital	elva
Kassaflödesanalys	tolv
Noter	tretton
Revisionsberättelse	tjugofem
Granskningsrapport	tjugosju



## Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Krokomsbostäder AB, org.nr. 556458-8639 med säte i Krokoms kommun, avger härmed redovisning för bolagets räkenskapsår 2017-01-01 - 2017-12-31.

Krokomsbostäder AB ägs till 100 procent av Krokoms kommun.

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

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

### Styrelse

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Krokoms kommun och har från ordinarie bolagsstämman 2017 haft följande sammansättning:

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

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

### Bolagets vision

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

### Ägaridé

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

### Ägardirektiv

#### Verksamhetskrav

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

#### Revision

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

### Informationskrav

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

### Ekonomiska mål

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

- En genomsnittlig direktavkastning för de tre åren om lägst 5 procent. Där direktavkastningen definieras som kvoten mellan driftnetto under ett år och fastighetstillgångarnas bedömda marknadsvärde.
- Bolagets soliditet ska vara lägst 10 procent. Där soliditet definieras som synligt eget kapital i procent av balansomslutning.
- Bolagets belåningsgrad får högst vara 70 procent. Där belåningsgrad definieras som bolagets lån i förhållande till fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Direktavkastningen för 2017 blev 4,84 procent (4,96), detta beräknat på bolagets totala intäkter minus direkta drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt/-avgift dividerat med förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Då direktavkastningskraven successivt sänkts under de senaste åren har marknadsvärdet på bolagets fastigheter generellt ökat. Vidare har det samlade marknadsvärdet ökat med ca 14,5 mnkr under 2017 då Frisörvägen 6 i Krokoms omklassificerats från rörelsefastighet till förvaltningsfastighet och Krokoms kommun förhyr hela byggnaden. Så trots att driftnettot i kronor blivit högre så har nyckeltalet enligt definitionen i målet blivit sämre.

Soliditeten har för 2017 ökat från 16,7 procent till 17,7 procent. Vid beräkning av soliditeten för 2016 och 2017 har inte ersättningsfonden för branden Tors- och Lokes väg tagits med i beräkningen, detta då ersättningsfonden kommer minska anskaffningskostnaden för det hus som ska byggas som ersättning för det hus som brann ned i Ås under 2014. Under perioden räknar bolaget med att nyproduktion kommer sänka soliditeten men att den aldrig kommer understiga 10 procent.

Belåningsgraden var vid utgången av räkenskapsåret 55,9 procent (57,6). Belåningsgraden kommer öka under perioden under förutsättning att planerad nyproduktion genomförs men här är bolagets prognos att målet kommer att nås under hela perioden.

### Viktiga förhållanden och händelser

#### Investeringar

Under 2017 har fastigheten Hissmoböle 2:242, som den 1 november 2016 förvärvades av Bygg & Färg i Krokoms AB, byggts om till huvudkontor för bolaget och i slutet av december flyttade bolagets huvudkontor från Frisörvägen till

Offerdalsvägen 25. Investeringen beräknas bli helt slutförd under första kvartalet 2018.

Fönsterbyte har skett på totalt 18 flerbostadshus i centrala Krokoms där tidigare 2-glas fönster ersatts med energieffektiva 3-glasfönster. Investeringen beräknas bli helt slutförd under första kvartalet 2018.

På Hällebo har ventilationen byggts om och ett nytt styr- och regelsystem installerats.

#### Underhåll

Under 2017 har följande större underhållsåtgärder gjorts på fastighetsbeståndet:

Renovering i varierande omfattning av cirka 120 stycken lägenheter, köksförnyelse i 22 lägenheter på Ljungarvägen i Näliden, utvändigt målning av flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnader på Nyvägen i Kaxås, Centralvägen 18 i Änge samt Tors väg i Ås. Vidare har en stor satsning gjorts på att förbättra utemiljöerna i Föllinge, Änge, Näliden samt Trångsviken.

Utöver detta har en rad mindre underhållsinsatser gjorts i form av utvändigt och invändigt målning, asfalteringar samt åtgärder för att minska energiåtgången och förbättra fastigheternas driftnetto.

Det totala underhållet, både planerat underhåll och akut underhåll i form av reparationer, har ökat något från 209 kronor



år 2016 till 228 kr per kvadratmeter år 2017.

#### Taxeökningar

Vid årsskiftet 2016/2017 höjdes renhållningstaxan i Krokoms Kommun med 5,4 procent. Från den 1 januari 2018 kommer VA-taxan att höjas med 3,6 procent.

#### Väsentliga avtal

Inga väsentliga avtal har tecknats under året.

#### Ränteutveckling

Den genomsnittliga bruttoräntan på bolagets lån minskade med 0,46 procentenheter till 0,94 procent. Vid räkenskapsårets slut var bolagets snittränta 0,32 procent vilket var 96 räntepunkter lägre än föregående år. Ett lån om 70 mnkr omsattes i mitten av augusti till 0,18 procent i ränta med en bindningstid om 30 månader samt ett lån om 30 mnkr omsat-



tes i mitten av november till -0,28 procent i rörlig ränta. Då marknadsräntorna är väldigt låga och det finns signaler om en kommande räntehöjning så finns det en risk för att bolagets snittränta kommer öka något till slutet av 2018. Utöver ränta har 0,4 procent i borgensavgift betalats till Krokoms Kommun på bolagets genomsnittliga låneskuld, totalt 1 200 tkr.

#### Uthyrning och vakanser

Lägenhetsbeståndet består av 1 115 lägenheter samt 111 bostäder i äldreboenden totalt 1 226 bostäder, vilket är fyra färre än föregående år. Detta då två lägenheter har omklassificerats som lokaler under 2017 samt att tre lägenheter har avyttrats under året, av dessa lägenheter var dock en lägenhet redan avslagen i bolagets hyressystem. Antalet lediga lägenheter uppgick vid årets slut till sju stycken motsvarande 0,63 procent av lägenhetsbeståndet vilket är två stycken färre än 2016. Antalet avflyttningar har ökat från 190 stycken år 2016 till 217 stycken år 2017.

#### Hyresförhandling

För 2017 höjdes hyrorna med 0,65 procent i genomsnitt och samtliga bilplatser inkl. garage med 10 kr per månad. Under november 2017 förhandlade bolaget fram en genomsnittlig hyreshöjning för år 2018 med 0,90 procent och en höjning av avgiften för samtliga bilplatser inkl. garage med 10 kr per månad.

## Förväntad utveckling och riskfaktorer

### Ränteutveckling

I och med att reporäntan i Sverige nu är -0,5 procent så bedömer bolaget att marknadsräntorna inte kommer sjunka ytterligare men att räntorna ändå kommer ligga kvar på en låg nivå i minst två år till. Krokomsbostäder har ett rörligt lån på 30 mnkr medan övriga 270 mnkr är bundna uppdelat på tre olika lån. I september 2018 ska bolaget omsätta ett lån på 100 mnkr. Detta kommer innebära att bolagets snittränta kan komma att öka något men prognosen är att bolagets snittränta blir lägre än 0,5 procent för år 2018.

### Vakansgrad

Antalet lediga lägenheter vid årsskiftet var sju stycken och nu i början av mars 2018 har bolaget tre lediga lägenheter. Krokomsbostäder har idag 1 877 aktiva kunder i bostadskö och kötiden för att få en lägenhet i Ås-området är nu mer än tre år, i Krokoms överstiger kötiden två år på större lägenheter medan mindre lägenheter kan gå att hyra med något kortare kötid. Takten på nya sökande har dock minskat men då det är få som försvinner från kön på grund av inaktivitet så är antalet sökande fortsatt stort. En del av de sökande är dock hyresgäster hos bolaget redan men som är med i kön i den händelse de behöver en större eller mindre lägenhet vid ett senare tillfälle. Sammantaget är det bolagets förväntan att den låga vakansgraden kommer bestå i ytterligare några år framöver. Osäkerheten finns i den pågående urbaniseringen vilken gör att bolaget trots stor efterfrågan på lägenheter i orter nära Östersund har lediga lägenheter i de mer perifera orterna såsom Föllinge, Alsen med flera.

## Framtida utveckling

Bolaget är väl rustat inför framtiden, 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.

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

För att råda bot på den ökande bostadsbristen arbetar bolaget aktivt med att arbeta fram nya detaljplaner för flerbostadshus i attraktiva områden. Bolaget planerar bland annat för att kunna nyproducera tre stycken flerbostadshus vid kv Freja i centrala Ås innehållande cirka 60 lägenheter, detaljplanen är antagen av kommunfullmäktige men har ej vunnit laga kraft då den blivit överklagad. Domslut från Mark och miljö överdomstolen väntas första kvartalet 2018.

Vidare framskrider planprocessen avseende flerbostadshus innehållande 40-60 lägenheter vid Sjövillan, södra Ås. Det projekt som ligger närmast i tiden är dock förvärv av mark av Krokoms kommun i centrala Ås i området benämnt Blixt-Antons. Där avser bolaget att nyproducera minst två stycken flerbostadshus i två plan med totalt 22 lägenheter.

## Energi och miljö

Energikostnaderna har minskat med ca 0,25 mnkr under 2017. Detta tack vare genomförda energieffektiviseringar de senaste åren. Under 2017 har energipriserna, såväl nätavgifter som rörliga avgifter, varit högre jämfört med år 2016.

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

## Medarbetare

### Anställda

Vid årsskiftet var 42 personer anställda, totala sysselsättningen var 38,75 heltidstjänster vilket är två personer fler samt 1,9 heltidstjänster mer jämfört med föregående år.

### Sjukfrånvaro och frisktal

Sjukfrånvaron under året var 8,6 procent (7,3 %). Korttidsfrånvaron har för året ökat från 2,77 procent till 2,93 procent och långtidsfrånvaron har också ökat från 5,1 procent till 5,7 procent.



## Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag 2013-2017

Flersårsjämförelse	2017	2016	2015	2014	2013
Intäkter, tkr	105 814	101 831	101 693	112 207	97 615
Resultat efter finansiella poster, tkr	6 743	2 082	4 031	12 615	5 894
Balansomslutning, tkr	397 643	400 043	388 068	400 136	377 111
Eget kapital, tkr	70 230	66 611	63 598	60 579	58 830
Avkastning eget kapital, %	9,6	3,1	6,3	20,8	10,0
Avkastning totalt kapital, %	2,69	1,84	2,79	5,34	3,91
Soliditet, %	17,7	16,7	16,4	15,1	15,6
Vakanser, kr/kvm	20,76	15,14	19,05	31,42	30,29
Långfristiga lån, kr/kvm	2 981	2 988	2 945	3 114	2 953
Bostäder, st	1 226	1 230	1 228	1 231	1 235
Yta bostäder, kvm	76 193	76 465	76 365	76 512	76 735
Lokaler, st	159	151	143	138	135
Yta lokaler, kvm	24 460	24 014	23 791	23 633	23 171
Garage, st	140	140	164	164	164
Bilplats/carport, st	1 068	1 041	1 043	1 043	998

Anm. Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (SEK):	
Balanserade vinstmedel	60 024 705
Årets vinst	3 618 939
	<b>63 643 644</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	63 643 644
	<b>63 643 644</b>



## Resultaträkning

	Not	2017	2016
Nettoomsättning	3	94 545	94 544
Övriga förvaltningsintäkter		8 482	8 379
Övriga rörelseintäkter	3	2 787	-1 092
		<b>105 814</b>	<b>101 831</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-55 118	-53 863
Övriga externa kostnader	4, 7	-6 241	-6 576
Personalkostnader	5	-20 483	-20 637
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-13 264	-13 380
Övriga rörelsekostnader			
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-95 106</b>	<b>-94 456</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 708</b>	<b>7 375</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag		6	6
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	52
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 018	-5 350
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-3 965</b>	<b>-5 292</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 743</b>	<b>2 083</b>
Bokslutsdispositioner	8	-	1 480
Skatt på årets resultat	9	-3 124	-550
<b>Årets vinst</b>		<b>3 619</b>	<b>3 013</b>

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,11	332 617	343 159
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	1 008	1 901
Inventarier, verktyg och installationer	13	36	194
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	30 477	2 266
		<b>364 138</b>	<b>347 520</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	57	57
Uppskjutna skattefordringar	14	17 392	20 516
		<b>17 449</b>	<b>20 573</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>381 587</b>	<b>368 093</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Varulager mm</b>			
Råvaror och förnödenheter		301	275
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		1 396	429
Kundfordringar		165	178
Fordringar hos koncernföretag	17	12 031	28 545
Aktuella skattefordringar		372	420
Övriga kortfristiga fordringar		608	1 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 179	999
		<b>15 751</b>	<b>31 651</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>4</b>	<b>24</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 056</b>	<b>31 950</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>397 643</b>	<b>400 043</b>

## Eget kapital och skulder

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	19	5 678	5 678
Reservfond		908	908
		<b>6 586</b>	<b>6 586</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust	23	60 025	57 012
Årets vinst		3 619	3 013
		<b>63 644</b>	<b>60 025</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>70 230</b>	<b>66 611</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	20	<b>8 627</b>	<b>8 627</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	22		
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		5 158	8 999
Skulder till koncernföretag	17	2 113	4 818
Övriga kortfristiga skulder		908	1 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	10 607	9 428
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 786</b>	<b>24 805</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>397 643</b>	<b>400 043</b>

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>5 678</b>	<b>908</b>	<b>57 012</b>	<b>63 598</b>
Årets resultat	-	-	3 013	3 013
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>5 678</b>	<b>908</b>	<b>60 025</b>	<b>66 611</b>
Årets resultat	-	-	3 619	3 619
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>5 678</b>	<b>908</b>	<b>63 644</b>	<b>70 230</b>

## Villkorat aktieägartillskott

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

## KASSAFLÖDESANALYS

	2017	2016
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	10 707	7 375
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		
- Avskrivningar och nedskrivningar	13 264	13 380
- Kostnadsfört under året pågående arbeten	880	6
- Reaförlust avyttrande anläggningstillgångar	-	72
Erhållen ränta	47	52
Erhållna utdelningar	6	5
Erlagd ränta	-4 018	-5 351
Betald skatt	48	316
	<b>20 934</b>	<b>15 855</b>
Ökning/minskning varulager	-25	34
Ökning/minskning rörelsefordringar	-454	13 089
Ökning/minskning rörelseskulder	-6 018	5 442
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>14 437</b>	<b>34 420</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-31 451	-13 448
Sålda materiella anläggningstillgångar	688	50
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-30 763</b>	<b>-13 398</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	5 000
Amortering av skuld	0	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>5 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-16 326</b>	<b>26 022</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>28 108</b>	<b>2 086</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 782</b>	<b>28 108</b>

## NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper  
Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäkter

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period utthyrningen avser.

### Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras.

### Inkomstskatter

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Vid värderingen av uppskjuten skattefordran per bokslutsdagen har bolaget valt att redovisa en skattefordran som är två miljoner kronor lägre än bolagets bruttoskattefordran, detta då bolaget bedömt det osäkert om hela fordran kommer att kunna nyttas inom en rimlig tidsperiod (10 år).

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

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och

anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

### Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Byggnader

• Stommar, grund, trapphus	100 år
• Fasader, yttertak	50 år
• Fönster, portar	40 år
• Vent, värme, sanitet samt elinstallationer	40 år
• Kök, badrum, tvättstuga och inre ytskick	25 år
• Hissar/transport, brand och säkerhet	25 år
• Styr- och reglersystem	10 år
• Övrigt	10 år
• Markanläggningar	20 år
• Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
• Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

### Finansiella instrument

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

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

### Kundfordringar och övriga fordringar

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

### *Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

### *Låneskulder och leverantörsskulder*

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

### *Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld*

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

### *Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar*

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

### *Leasing*

Samtliga leasingavtal som bolaget haft under året har redovisats som operationell leasing (hyresavtal).

### **Varulager**

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

### **Obeskattade reserver**

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

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos moderbolaget Krokoms kommun.

### **Likvida medel**

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Soliditet*

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

#### *Avkastning på totalt kapital*

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen.

#### *Avkastning på eget kapital*

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

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

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

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

### Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar

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

### Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Underskottsavdragen uppgår till 16 297 013 kronor (18 713 966 kronor).

Temporära skillnader uppgår till 74 537 794 kronor. Denna skillnad härrör till de stora bokföringsmässiga avskrivningar som bolaget gjorde i samband med Krokoms Kommuns avtal med Bostadsakuten. I många år framöver kan bolaget därför göra klart större skattemässiga avskrivningar avseende byggnader än de som görs bokföringsmässigt.

Fällade förluster finns från avyttrade fastigheter om 15 889 350 kronor (17 701 705 kronor). Då bolaget inte har några konkreta planer att sälja några av de fastigheter som bedöms ha stora övervärden så är bolagets bedömning enligt försiktighetsprincipen att ingen uppskjuten skattefordran ska beräknas på detta underskott.

## Not 3 Intäkternas fördelning

	2017	2016
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</b>		
Bostäder	71 434	71 042
Lokaler, garage och p-platser	25 231	25 021
Vakanser bostäder	-881	-567
Övriga vakanser	-1 209	-942
Rabatter	-152	-146
Hysesförluster	-106	-68
Övrigt	228	204
<b>Summa</b>	<b>94 545</b>	<b>94 544</b>
<b>I övriga förvaltningsintäkter ingår intäkter från:</b>		
Sålda tjänster administration	1 512	1 956
Sålda tjänster fastighetsskötsel	6 032	5 854
Sålda tjänster underhåll	306	297
Övriga intäkter	631	272
<b>Summa</b>	<b>8 481</b>	<b>8 379</b>
<b>I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:</b>		
<b>Återbäring HBV, återvunna fordringar samt AF-bidrag</b>	2 786	388
<b>Försäkringsersättning*</b>	1	-1 480
<b>Summa</b>	<b>2 787</b>	<b>-1 092</b>
<b>Totala intäkter</b>	<b>105 812</b>	<b>101 831</b>

\*Försäkringsersättning avseende år 2016 avser en återföring av för hög intäktsförd försäkringsersättning 2014 med -1480 tkr

## Not 4 Ersättning till revisorerna

	2017	2016
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdraget	61	61
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	10	20
Övriga tjänster	39	21
<b>Summa</b>	<b>110</b>	<b>102</b>



## Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017	2016
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	11	13
Män	30	29
<b>Totalt</b>	<b>41</b>	<b>42</b>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 134	1 119
Löner och ersättningar till övriga anställda	12 499	12 885
<b>Totalt</b>	<b>13 633</b>	<b>14 004</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 142	4 136
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	252	211
Pensionskostnader för övriga anställda	682	598
<b>Totalt</b>	<b>18 709</b>	<b>18 949</b>
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare (antal styrelseledamöter på balansdagen)</b>		
Kvinnor	2	2
Män	5	5
<b>Totalt</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	-	-
Män	1	1
<b>Totalt</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader fastighetslån	2 818	4 169
Borgensavgift Krokoms kommun	1 200	1 180
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-	1
<b>Summa</b>	<b>4 018</b>	<b>5 350</b>

## Not 7 Operationella leasingavtal

	2017	2016
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	193	152
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	405	25
	<b>598</b>	<b>177</b>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	181	370
I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen av en hyrd lokal samt en hyrd bil.		

## Not 8 Bokslutsdispositioner

	2017	2016
Åteföring del av ersättningsfond brand	-	1 480
Förändring av periodiseringsfond	-	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 480</b>

## Not 9 Skatt på årets resultat

	2017	2016
Skatt på grund av ändrad taxering	-	259
Uppskjuten skatt	-3 124	-809
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-3 124</b>	<b>-550</b>
Redovisat resultat före skatt	6 743	3 562
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-1 484	-784
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	400	4
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-40	-29
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-2 000	259
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-	-
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-3 124</b>	<b>-550</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	715 542	704 784
Inköp	1 860	10 073
Försäljningar och utrangeringar	-1 153	-141
Omklassificeringar	-	826
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	716 249	715 542
Ingående investeringsbidrag	-8 570	-8 570
Utgående investeringsbidrag	-8 570	-8 570
Ingående avskrivningar	-255 958	-243 953
Försäljningar och utrangeringar	506	19
Årets avskrivningar	-12 212	-12 024
Utgående ackumulerade avskrivningar	-267 664	-255 958
Ingående nedskrivningar	-118 108	-118 108
Försäljningar och utrangeringar	100	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-118 008	-118 108
Utgående restvärde enligt plan	322 007	332 906
Bokfört värde byggnader i Sverige	322 007	332 906
Bokfört värde mark i Sverige	10 610	10 253
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>332 617</b>	<b>343 159</b>

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

En av bolagets fastigheter är kontorsfastighet och används som huvudkontor för bolaget. Fastigheten klassificeras som rörelsefastighet i företaget. Då det tidigare huvudkontoret, sedan slutet på år 2017, hyrs ut till Krokoms Kommun så har det övergått från rörelsefastighet till förvaltningsfastighet. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 325 775 tkr (322 233 tkr) inklusive mark.

Bolaget har gjort en intern marknadsvärdering av samtliga förvaltningsfastigheter utifrån ett normaliserat driftnetto där bolaget tagit hjälp av två värderingsföretags uppfattning om direktavkastningskrav för området. Avkastningskraven på

respektive ort har satts utifrån värderingsföretagens erfarenheter och bedömningar medan vakansgraden har bolaget själv uppskattat per område. Normaliserade driftskostnader för planerat underhåll, reparationer, administration samt tillsyn och skötsel har hämtats från SABO:s Ekonomiska statistik från 2016 avseende företag i bolagets storleksklass. Verkliga kostnader har använts vid beräkningen av värme, el, vatten, renhållning försäkring samt fastighetsavgift.

Marknadsvärde för samtliga förvaltningsfastigheter enligt denna värdering blev 522 491 tkr (504 213 tkr).

## Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	11 283	10 818
Årets förändringar		
-Inköp	-	465
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 283	11 283
Ingående avskrivningar	-9 382	-8 182
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-893	-1 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 275	-9 382
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 008</b>	<b>1 901</b>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	9 049	9 049
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 049	9 049
Ingående avskrivningar	-8 855	-8 698
Årets förändringar		
Avskrivningar	-158	-157
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 013	-8 855
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>36</b>	<b>194</b>

Not 14 Uppskjuten skattefordran

	2017	2016
Temporära skillnader mellan bokföringsmässigt restvärde och skattemässigt restvärde	14 307	16 399
Underskottsavdrag	3 085	4 117
<b>Summa</b>	<b>17 392</b>	<b>20 516</b>

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Ingående nedlagda kostnader	2 266	864
Under året nedlagda kostnader	29 091	2 234
Under året genomförda omfördelningar	-	-826
Kostnadsfört under året	-880	-6
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>30 477</b>	<b>2 266</b>

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57	57
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57	57
<b>Utgående redovisat värde, totalt</b>	<b>57</b>	<b>57</b>

## Not 17 Transaktioner med närstående

	2017	2016
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Moderbolaget i koncernen är Krokoms kommun med org.nr. 212000-2478 som upprättar koncernredovisning.		
Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp, tkr	9 070	9 001
Försäljning, tkr	33 402	33 355
Finansiell kostnad, tkr	1 200	1 180
I saldot koncernfordran ingår kassamedel, tkr	11 773	20 083
Övrigt		
I separata noter finns upplysningar om löner med mera till styrelse och VD		

## Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	540	520
Upplupna intäkter	418	243
Övriga förutbetalda kostnader	221	236
<b>Summa</b>	<b>1 179</b>	<b>999</b>

## Not 19 Aktiekapital

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

## Not 20 Obeskattade reserver

	2017-12-31	2016-12-31
Ersättningsfond brand	8 627	8 627
<b>Summa</b>	<b>8 627</b>	<b>8 627</b>

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	47	426
Upplupna löner och semesterlöner	924	945
Upplupna sociala avgifter	348	354
Förskottshyror	6 319	6 259
Övriga poster	2 969	1 444
<b>Summa</b>	<b>10 607</b>	<b>9 428</b>

## Not 22 Upplåning

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Räntebärande skulder</b>		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut, förfalloår		
2017	-	100 000
2018	100 000	100 000
2019	100 000	100 000
2020	100 000	-
2021	-	-
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
Av de 100 000 tkr som förfaller år 2018 avser 100 000 tkr lån som kommer att förlängas.		

## Not 23 Förslag till disposition av resultatet

	2017
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	60 025
Årets vinst	3 619
	63 644
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs:	63 644
	63 644

## Not 24 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett under 2018 fram till årsredovisningens upprättande.

## Not 25 Ansvarsförbindelser

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Garantifond Fastigo	269	249
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>269</b>	<b>249</b>
Inga väsentliga skulder förväntas uppkomma till följd av ovanstående eventualförpliktelser		

**Undertecknat av styrelsen Krokomsbostäder AB**

2018-04-16



Elisabeth Svensson  
Ordförande



Kenneth Karlsson  
VD




Maria Jacobsson



Hans Åsling



Stefan Nilsson



Jan Runsten



Olof Vallgren



Peter Grundström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-17  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Eriksson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Krokomsbostäder AB för år 2017.

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 2017 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Krokomsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Östersund den 17 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Eriksson  
Auktoriserad revisor



Revisorena

2018-04-16

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

## Granskningsrapport för år 2017

Vi, av fullmäktige i Krokoms kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Krokomsbostäder AB:s verksamhet för 2017.

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

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

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

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

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

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

Deloitte AB har biträtt oss i revisionen.

Krokom den 16 april 2018

Brigitte Larsson, lekmannarevisor

Elisabeth Friberg, lekmannarevisor



**KROKOMSBOSTÄDER**

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