



Årsredovisning 2019

Krokomsbostäder AB
Offerdalsvägen 25
835 80 Krokoms

Telefon: 0640 161 00
Organisationsnummer: 556458-8639

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



INNEHÅLL

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

Information om verksamheten

Styrelsen för Krokomsbostäder AB, org.nr. 556458-8639 med säte i Krokoms kommun, avger härmed redovisning för bolagets räkenskapsår 2019-01-01–2019-12-31.

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 2019 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

Under 2019 har Kenneth Karlsson uppbyggt vd-skapat till 2019-10-03 då Karlsson avslutade sin anställning på egen begäran. Från 2019-10-04 var Pär Malmrot utsedd till t.f. vd fram till 2020-04-01 då Linus Ekqvist började sin anställning och tog över vd-skapat.

Bolagets vision

Vi skapar en värld av goda grannar.

Ägardirektiv

Nedanstående nya ägardirektiv för bolaget fastställdes av kommunfullmäktige 2019-06-12 och delgavs bolaget vid extra bolagsstämma 2019-10-23

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. Ungdo-

marnas situation på bostadsmarknaden ska uppmärksammas.

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

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

Bolaget ska vara uppmärksam på sin bostadssociala uppgift.

Tillväxt, bostadsförsörjning

Bolaget ska inom ramen för sitt uppdrag offensivt medverka till att uppfylla de mål och intentioner som finns i kommunens styrande dokument såsom bland annat översiktsplaner, tillväxtstrategi och bostadsförsörjningsplan. Med offensivt menas att självständigt utforska, föreslå och bebygga lämpliga etableringsområden för bostäder. Det kan också innebära 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.

Finanspolicyer/finansreglemente

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

Övriga policyer

Bolaget ska i tillämpliga delar följa riktlinjer och policyer som gäller för Krokoms kommun. Utöver detta ska bolaget 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 ska ha en direktavkastning i genomsnitt över en femårsperiod som motsvarar 5 procent från och med utgången av 2019
- 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 erlagga en särskild borgensavgift som bestäms årligen

och som ska motsvara skillnaden mellan de villkor bolaget erhåller och en förväntad marknadsmässig ränta för bolag av motsvarande storlek. För närvarande är borgensavgiften 0,4 procent av den genomsnittliga låneskulden för aktuellt år. Detta gäller tills annat beslutas.

Strategi för utdelning
Ingen utdelning krävs generellt.

Informationskrav, samordning och dialog
Bolaget ska överlämna följande information till ägaren:

Årsredovisning

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

Årsbudget

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

Delårsrapport

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

Övrig information

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

Styrelseprotokoll ska delges ägaren kontinuerligt.

Principiellt viktiga frågor

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

- Förändrad bolagsstruktur, det vill säga 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 tidplan som kommunen anger.

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 2019 blev 5,32 procent (4,89 %), detta beräknat på bolagets totala intäkter minus direkta drift- och underhållskostnader samt fastighetsavgift dividerat med förvaltningsfastigheternas marknadsvärde.

Soliditeten har för 2019 ökat till 18,7 procent (17,6 %). 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 56,4 procent (58,6 %). Belåningsgraden beräknas öka under kommande år på grund av planerad nyproduktion men ändå vara inom målet om högst 70 procent belåningsgrad.

Investeringar

Under 2019 färdigställdes två stycken flerbostadshus innehållande 22 lägenheter på fastigheten Rösta 2:31 med inflyttning 1 juli 2019. Investeringen brutto blev ca 33 mkr inkl markanläggningar, varav investeringsbidrag erhöles från staten med ca 4 mkr. Lägenheterna är uthyrda och inget nedskrivningsbehov finns.

Omställning att jämföra med nyproduktion har skett av en förskolelokal på Orionvägen i Byskogen till två större lägenheter till en investering om ca 2,1 mkr, motsvarande cirka 12 000 kr per kvadratmeter.

Fyra nya transportbilar har köpts in till fastighetsskötarna, varav en elbil, total investering drygt 1 mkr. Även en Flexitrac Kompaktlastare har köpts in för drygt 400 kkr samt tillbehör till övriga maskinparken med ca 200 kkr.

Investering för ca 200 kkr har gjorts i ett kraftigt stängsel för att skydda företagens bilar vid huvudkontoret på Offerdalsvägen 25.

Underhåll

Under 2019 har följande större underhållsåtgärder gjorts på fastighetsbeståndet:

I Krokoms har takbyte på Lyckes väg 19-25, nya ventilationsaggregat på Axel Perssons väg, utbyte ytter- och balkongdörrar på Strindbergs väg samt asfaltering av parkeringen vid Björkvägen gjorts. Utvändigt målning av flerbostadshus med

tillhörande komplementbyggnader har gjorts på Slingervägen i Nälden, Gränsvägen i Trångsviken, Kjösta i Alsen samt på Nyvägen i Kaxås. Renovering har i varierande omfattning skett i cirka 200 st lägenheter. Vidare har en satsning gjord på att förbättra utemiljön på Albertinavägen i Krokombostäderna. Det totala underhållet, både planerat underhåll och akut underhåll i form av reparationer, har varit på ungefär samma nivå som föregående år 207 kr (208 kr) per kvadratmeter.

Taxeökningar

Den 1 januari 2019 höjdes VA-taxan med 9,3 procent.

Väsentliga avtal

Inga väsentliga avtal har tecknats under året.

Ränteutveckling

Den genomsnittliga bruttoräntan på bolagets lån ökade med 0,06 procentenheter till 0,40 procent. Vid räkenskapsårets slut var bolagets snittränta 0,42 procent vilket var 6 räntepunkter högre än föregående år. Ett lån om 100 mnkr omsattes i slutet av maj och fördelades då på två lån om 50 mnkr, det ena med fast ränta i 23 månader till 0,26 procent det andra med fast ränta till 0,67 procent i 59 månader. Utöver ränta har 0,4 procent i borgensavgift betalats till Krokoms kommun på bolagets genomsnittliga låneskuld, totalt 1 200 kkr.

Uthyrning och vakanser

Lägenhetsbeståndet består av 1 135 lägenheter samt 111 bostäder i äldreboenden totalt 1 246 bostäder, vilket är 22 fler än föregående år. Tillskottet av lägenheter kommer från de nybyggda husen på Iduns väg i Ås. Antalet vakanta lägenheter uppgick vid årets slut till 51 stycken motsvarande 4,1 procent av lägenhetsbeståndet vilket är 42 stycken fler än 2018. Antalet avflyttningar har också ökat kraftigt från 184 stycken år 2018 till 240 stycken år 2019.

Den stora anledningen till de kraftigt ökade avflyttningarna är att Migrationsverket under året sa upp alla sina 46 förhyrda lägenheter för avflyttning. Då de flest av dessa lägenheter är i kommunens mindre tätorter så har det varit svårt att hitta nya hyresgäster.

Hyresförhandling

För 2019 höjdes hyrorna med 1,65 procent i genomsnitt men ingen hyreshöjning för samtliga bilplatser inklusive garage. Under december 2019 förhandlade bolaget fram en genomsnittlig hyreshöjning från och med den 1 februari 2020 med 1,73 procent samt oförändrad avgift för samtliga bilplatser inklusive garage.

Förväntad utveckling och riskfaktorer

Räntor fastighetslån

Reporäntan höjdes för andra gången sedan 2011 nu i början på 2020. Reporäntan är nu 0,00 procent och en prognos från Riksbanken säger att den kommer vara runt 0 procent vid kommande årsskifte. Det troligaste är dock att nuvarande marknadsläge kommer tvinga Riksbanken till sänkningar av reporäntan senare under år 2020. Krokombostäderna har ett rörligt lån på 30 mkr medan övriga 270 mkr är bundna uppdelat på fem olika lån. I februari 2020 har bolaget omsatt

ett lån på 70 mnkr som var bundet till 0,18 procent i ränta. Vid omläggning av detta lån så blev den nya räntan 0,64 procent med en bindningstid på 6 år. Omplaceringen innebär att bolagets snittränta ökar något och prognosen är att bolagets snittränta för 2020 blir cirka 0,50 procent.

Vakansgrad

Antalet vakanta lägenheter vid årsskiftet var 51 stycken och nu i mars 2020 har bolaget 63 vakanta lägenheter. Krokombostäderna har idag över 2 000 aktiva kunder i bostadskö och kötiden för att få en lägenhet i Ås-området är nu mer än tre år, i Krokombostäderna 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 redan hyresgäster hos bolaget men som är med i kön i den händelse de behöver en större eller mindre lägenhet vid ett senare tillfälle. Sammantaget är det bolagets prognos att vakansgraden kommer vara ca 4 procent vid slutet av 2020 då 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 nya detaljplaner för flerbostadshus i attraktiva områden, bolaget planerar bland annat för att kunna nyproducera tre stycken flerbostadshus vid kvarteret Freja i centrala Ås innehållande cirka 60 lägenheter, detaljplanen är antagen av kommunfullmäktige och vann laga kraft 20 juni 2018. Vidare framskrider planprocessen avseende flerbostadshus innehållande 40-60 lägenheter vid Sjövillan, södra Ås. Detaljplaneprocess kommer även initieras för Genvägen 1 i centrala Krokombostäderna. Det projekt som ligger närmast i tiden är nybyggnation av sex lägenheter i centrala Aspås på en tomt som bolaget redan äger.

Väsentliga riskfaktorer

Spridningen av Covid-19 har klassats som en pandemi och stora delar av världen är drabbad. I Sverige har möjligheten att ha gemensamma sammankomster begränsats till högst 50 personer men i praktiken sker inga större fysiska möten överhuvudtaget. De samhällsekonomiska konsekvenserna av denna epidemi är svåra att i dagsläget överblicka men att det blir konsekvenser även för Krokombostäderna på sikt är troligt. Då bolaget har en väldigt stor andel bostäder samt att den stora lokalyresgästen är Krokoms kommun så är de ekonomiska konsekvenserna på kort sikt inte så stora.

Energi och miljö

Energikostnaderna har minskat med ca 0,3 mnkr under 2019. Den normalårskorrigerade specifika energianvändningen för fastighetsbeståndet minskade med 1,8 procent jämfört med

föregående år och är nu 146 kWh/kvm och år. Nätavgifterna har blivit högre men det rörliga elpriset har minskat kraftigt under vintern och då bolaget köper all sin el till rörligt pris så har det bidraget till den minskade kostnaden. Samtliga genomförda energisparåtgärder och mer specificerad förbrukning redovisas i bolagets energibokslut.

Medarbetare

Anställda

Vid årsskiftet var 41 personer anställda, totala sysselsättningen var 39,35 heltidstjänster vilket är en person fler samt 1,85 heltidstjänst mer jämfört med föregående år.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron under året var 6,8 procent (4,0 %). Korttidsfrånvaron har för året ökat från 1,42 procent till 2,66 procent och långtidsfrånvaron har också ökat från 2,54 procent till 4,17 procent.

Uppskattningar och bedömningar

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

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

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan:

Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar

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

Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Underskottsavdragen uppgår till 24 924 935 kronor (24 095 408 kronor).

Temporära skillnader uppgår till 51 382 063 kronor (57 312 717 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 14 470 244 kronor (14 501 494 kronor). Då bolaget inte har några konkreta planer att sälja några av de fastigheter som bedöms ha stora övervärden så är bolagets bedömning enligt försiktighetsprincipen att ingen uppskjuten skattefordran ska beräknas på detta underskott.

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag 2015-2019

Fjärsårsjämförelse	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter, tkr	110 091	107 645	105 813	101 831	101 693
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 088	8 092	6 742	2 082	4 031
Balansomslutning, tkr	402 663	413 211	397 643	400 043	388 068
Eget kapital, tkr	75 403	72 736	70 230	66 611	63 598
Avkastning eget kapital*, procent	6,75	11,1	9,6	3,1	6,3
Avkastning totalt kapital*, procent	1,86	2,50	2,69	1,84	2,79
Soliditet, procent	18,74	17,6	17,7	16,7	16,4
Vakanser, kr/kvm	41,19	24,48	20,76	15,14	19,05
Långfristiga lån, kr/kvm	2 962,49	2 984	2 981	2 988	2 945
Bostäder, st	1 246	1 224	1 226	1 230	1 228
Yta bostäder, kvm	77 166	76 112	76 193	76 465	76 365
Lokaler, st	154	160	159	151	143
Yta lokaler, kvm	24 100	24 412	24 460	24 014	23 791
Garage, st	143	143	140	140	164
Bilplats/carport, st	1 082	1 058	1 068	1 041	1 043

* För definitioner av nyckeltal, se redovisnings- och värderingsprinciper

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):	
Balanserad ivnst	64 949 982
Årets vinst	3 866 641
	68 816 623
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	68 816 623
	68 816 623

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

Resultaträkning

	Not	2019	2018
Nettoomsättning	2	109 511	105 198
Övriga rörelseintäkter		581	2 447
		110 092	107 645
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-57 530	-56 220
Handelsvaror		0	-13
Övriga externa kostnader	3, 4	-8 928	-5 716
Personalkostnader	5	-21 591	-21 385
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-14 632	-14 067
Summa rörelsens kostnader		-102 681	-97 401
Rörelseresultat	6	7 411	10 244
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		6	4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74	56
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 402	-2 213
Summa resultat från finansiella poster		-2 322	-2 153
Resultat efter finansiella poster		5 089	8 091
Bokslutsdispositioner	8	0	0
Resultat före skatt		5 089	8 091
Skatt på årets resultat	9	-1 222	-5 585
Årets vinst		3 867	2 506

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	367 146	353 248
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	1 874	1 022
Inventarier, verktyg och installationer	12	549	595
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	767	12 847
		370 336	367 712
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		57	57
Uppskjutna skattefordringar	14	10 585	11 806
		10 642	11 863
		380 978	379 575
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter	15	237	176
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 405	1 912
Fordringar hos koncernföretag		17 963	28 408
Aktuella skattefordringar		652	885
Övriga kortfristiga fordringar		21	880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 390	1 362
		21 431	33 447
		17	13
		21 685	33 636
SUMMA TILLGÅNGAR		402 663	413 211

Eget kapital och skulder

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	5 678	5 678
Reservfond		908	908
		6 586	6 586
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		64 950	63 644
Årets resultat		3 867	2 506
		68 817	66 150
Summa eget kapital		75 403	72 736
Obeskattade reserver	18	0	8 627
Långfristiga skulder	19		
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Summa långfristiga skulder		300 000	300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 179	6 190
Skulder till koncernföretag		7 836	4 397
Övriga kortfristiga skulder		2 351	1 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	12 894	19 382
Summa kortfristiga skulder		27 260	31 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		402 663	413 211

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 678	908	63 644	2 506	72 736
Omföring av föregående års resultat			2 506	-2 506	0
Utdelning			-1 200		- 1200
Årets resultat			3 867		3 867
Belopp vid årets utgång	5 678	908	64 950	3 867	75 403

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

Vid extra bolagsstämma den 23 oktober 2019 beslutades om efterutdelning till bolagets aktieägare med 211,34 kronor per aktie, totalt 1 200 kkr

KASSAFLÖDESANALYS

	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	7 410	10 244
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	0	0
- Avskrivningar och nedskrivningar	14 632	14 067
- Kostnadsfört under året pågående arbeten	458	889
- Reaförlust avyttrande anläggningstillgångar	0	-1 819
Erhållen ränta	74	56
Erhållna utdelningar	6	4
Erlagd ränta	-2 402	-2 213
Betald skatt	124	32
	20 302	21 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning varulager	-61	125
Ökning/minskning rörelsefordringar	1 441	-1 682
Ökning/minskning rörelseskulder	-4 587	13 061
	17 095	32 765
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-30 397	-19 722
Sålda materiella anläggningstillgångar	4	3 010
Statligt bidrag materiella anläggningstillgångar	4 051	0
	-26 342	-16 712
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Utbetald utdelning	-1 200	0
	-1 200	0
Årets kassaflöde	-10 445	16 053
Likvida medel vid årets början	27 835	11 782
Likvida medel vid årets slut	17 391	27 835

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

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. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

- | | |
|----------------------------|--------|
| • Stommar, grund, trapphus | 100 år |
| • Fasader, yttertak | 50 år |
| • Fönster, portar | 40 år |

- | | |
|--|-------|
| • Vent, värme, sanitet samt elinstallationer | 40 år |
| • Kök, badrum, tvättstuga och inre ytskick | 25 år |
| • Hissar/transport, brand och säkerhet | 25 år |
| • Styr- och reglersystem | 10 år |
| • Övrigt | 10 år |
| • Markanläggningar | 20 år |
| • Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5 år |
| • Inventarier, verktyg och installationer | 5 år |

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas 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

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

Varulager

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. 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.

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 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

	2019	2018
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	74 599	72 200
Lokaler, garage och p-platser	26 199	26 254
Vakanser bostäder	-2 564	-812
Övriga vakanser	-1 607	-1 648
Rabatter	-244	-306
Hysesförluster	-152	-127
Ersättning överslitage	2 948	332
Ersättning hyra fastighetsnät	246	243
Sålda tjänster administration	1 754	1 511
Sålda tjänster fastighetsskötsel	8 318	7 277
Övriga intäkter	14	274
	109 511	105 198

Not 3 Leasingavtal

	2019	2018
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 375 tusen kronor.		
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande		
Inom ett år	356	222
Senare än ett men inom fem år	85	259
Senare än fem år	0	0
	441	481
I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen av tre hyrda lokaler, en hyrd bil samt ett elbilsbatteri och två kaffemaskiner.		

Not 4 Arvode till revisorer

	2019	2018
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens 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.		
Revisionsuppdraget	102	72
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	17
Skatterådgivning	0	39
Övriga tjänster	38	22
Summa	140	150

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	10	11
Män	30	31
Totalt	40	42
Löner och andra ersättningar		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 108	1 118
Löner och ersättningar till övriga anställda	13 194	13 218
Totalt	14 302	14 336
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	249	289
Pensionskostnader övriga anställda	1 011	889
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 278	4 370
	5 538	5 548
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	19 840	19 884
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	16,7	16,7
Andel män bland övriga ledande befattningshavare, angivet i procent	83,3	83,3

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

	2019	2018
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen, anges i procent	13,91	13,72
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen, anges i procent	34,79	34,27

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader till koncernföretag	1 200	1 200
Övriga räntekostnader	1 202	1 013
Summa	2 402	2 213

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2019	2018
Förändring av överavskrivningar	-8 627	0
Förändring av ersättningsfond	8 627	0

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2019	2018
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 222	5 585
Totalt redovisad skatt	1 222	5 585
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	5 088	8 092
Skatt enligt gällande skattesats - år 2019, 21,40 procent - år 2018, 22 procent -	-1 089	-1 780
Ej avdragsgilla kostnader	-11	-39
Ej skattepliktiga intäkter	8	306
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång	0	- 3 085
Årets underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisas	-177	-1 716
Effekt av ändrad skattesats	47	729
	1 222	-5 585

Not 10 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	748 661	716 249
Inköp	22 939	5 482
Försäljning/utrangeringar	0	-2 658
Omklassificeringar	12 389	29 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	783 989	748 621
Ingående investeringsbidrag	-8 570	- 8570
Utgående investeringsbidrag	-8 570	- 8 570
Ingående avskrivningar	-279 369	-267 664
Försäljningar och utrangeringar	0	1 542
Årets avskrivningar	-22 294	-13 247
Utgående ackumulerade avskrivningar	-301 663	-279 369
Ingående nedskrivningar	-118 008	-118 008
	-118 008	-118 008
Utgående redovisat värde	355 748	342 714
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	342 595	329 522
Verkligt värde	531 993	512 199
Bilfört värde byggnader	355 748	342 714
Bokfört värde mark	11 398	10 534
Summa bokfört värde byggnader och mark	367 146	353 248
För de nybyggda husen på Iduns väg har anskaffningskostnaden minskats med ett statligt investeringsbidrag om 4 051 200 kronor samt överavskrivning har gjorts med 8 626 575 kronor för att möta återföring av ersättningsfond.		

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	9 226	11 283
-Inköp	1 704	697
-Försäljningar och utrangeringar	0	-2 754
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 930	9 226
Ingående avskrivningar	-8 204	-10 275
-Försäljningar och utrangeringar	0	2 754
-Årets avskrivningar	-852	-683
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 056	-8 204
Utgående redovisat värde	1 874	1 022

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	5 898	8 607
Inköp	68	696
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 966	5 898
Ingående avskrivningar	-5 303	-8 571
Försäljning/utrangeringar	0	3 405
årets avskrivningar	-114	-137
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 417	-5 303
Utgående redovisat värde	549	595

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Ingående nedlagda kostnader	12 847	30 477
Under året nedlagda kostnader	767	12 847
Under året genomförda omfördelningar	-12 389	-29 588
Kostnadsfört under året	-458	-889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	767	12 847
Utgående redovisat värde	767	12 847

Not 14 Uppskjuten skattefordran temporära skillnader

	Uppskju- ten skatte- fordran	Uppskju- ten skat- teskuld	Netto
2019-12-31			
Temporära skillnader			
Avdragsgilla temporära skillnader	10 585	0	10 585
	10 585	0	10 585
2018-12-31			
Temporära skillnader			
Avdragsgilla temporära skillnader	11 086	0	11 086
	11 086	0	11 086
	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Förändringar av uppskjuten skatt			
Avdragsgilla temporära skillnader	11 086	- 1 222	10 585
	11 086	- 1 222	10 585

Not 15 Varulager

	2019-12-31	2018-12-31
Bränslelager	237	176
	237	176

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	639	588
Upplupna intäkter	436	417
Övriga förutbetalda kostnader	316	357
Summa	1 391	1 362

Not 17 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 18 Obeskattade reserver

	2019-12-31	2018-12-31
Ersättningsfond brand	0	8 627
Summa	0	8 627

Not 19 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut, förfalloår		
Långfristiga skulder		
2019	0	100 000
2020	100 000	100 000
2021	50 000	0
2022	50 000	50 000
2023	50 000	50 000
2024	50 000	0
Summa	300 000	300 000
Av de 100 000 tkr som förfaller år 2020 avser 100 000 tkr lån som kommer att förlängas.		

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	184	115
Upplupna löner och semesterlöner	933	952
Upplupna sociala avgifter	366	373
Förskottshyror	4 120	4 650
Upplupen kostnad fjärrvärme och el	1 948	2 419
Upplupna byggprojektkostnader	667	8 066
Upplupna kostnader underhåll	2 482	747
Övriga poster	2 194	2 060
Summa	12 894	19 382

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Spridningen av Covid-19 har klassats som en pandemi och stora delar av världen är drabbad. I Sverige har möjligheten att ha gemensamma sammankomster begränsats till högst 50 personer men i praktiken sker inga större fysiska möten överhuvudtaget. De samhällsekonomiska konsekvenserna av denna epidemi är svåra att i dagsläget 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 att motverka de ekonomiska konsekvenserna så har staten gått in och tagit över ansvaret för sjuklöner under april-maj även arbetsavgifterna har tillfälligt satts ned för att motverka virusets negativa konsekvenser.

Not 22 Ansvarsförbindelser

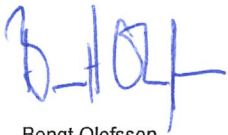
	2019-12-31	2018-12-31
Eventualförpliktelser		
Garantifond Fastigo	278	267
Summa ansvarsförbindelser	278	267

Not 23 Förslag till disposition av resultatet

	2019
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	64 950
Årets vinst	3 867
	68 817
Styrelsen föreslår att vinstmedlendisponeras så att i ny räkning överförs	68 817
Summa	68 817

Undertecknat av styrelsen Krokomsbostäder AB

2020-04-07



Bengt Olofsson
Ordförande



Maria Jacobsson



Hans Åsling



Yvonne Rosvall



Jonas Gabrielsson



Kjell Sundholm



Peter Grundström

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

9/4 2020



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 2019.

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 2019 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 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 förvaltning för Krokomsbostäder AB för år 2019 och verkställande direktörens förvaltning för Krokomsbostäder för perioden 1

januari 2019 till 28 oktober 2019, (då bolagets verkställande direktör avregistrerades) samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret samt beviljar verkställande direktören ansvarsfrihet för perioden 1 januari till 28 oktober 2019.

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 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.

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 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Östersund den 9 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Eriksson
Auktoriserad revisor



Till årsstämman i Krokomsbostäder AB
organisationsnummer 556458-8639

Till fullmäktige i Krokoms kommun

Granskningsrapport för år 2019

Vi, av fullmäktige i Krokoms kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Krokomsbostäder AB:s verksamhet för 2019.

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 revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman 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.

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.

Krokoms 2020-04-09

Brigitte Larsson
Lekmannarevisor

Gunnar Heibring
Lekmannarevisor



KROKOMSBOSTÄDER

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