

# Årsredovisning

för

## Kristinehamnsbostäder AB

556526-8116

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen och verkställande direktören för Kristinehamnsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK och tusentals kronor, tkr.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget är ett kommunalt aktiebolag där samtliga aktier ägs av Kristinehamns kommun, organisationsnummer 212000-1868, och har i uppdrag att äga och förvalta fastigheter för i första hand boende.

Samtliga fastigheter är belägna i Kristinehamns kommun och den 31 december 2020 fanns i bolaget 1 321 (1 321) bostadslägenheter på 90 523 m<sup>2</sup> (90 523 m<sup>2</sup>). Utöver detta finns 141 (141) lokaler på 9 785 m<sup>2</sup> (9 785 m<sup>2</sup>).

Bolagets ägare Kristinehamns kommun har även uppdragit åt bolaget att samordnat förvalta det helägda kommunala bolaget AB Kristinehamns Industrifastigheter.

Antalet anställda uppgick den 31 december 2020 till 15 fastanställda (7 kvinnor och 8 män) och 1 visstidsanställd (1 man).

Jan Barthelson är anställd som bolagets vd och även för AB Kristinehamns Industrifastigheter.

Företaget har sitt säte i Kristinehamn.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020 har varit i alla aspekter ett annorlunda år med coronapandemin som drabbade hela världen. Bolaget ställde om sin verksamhet under mars/april för att möta myndigheternas restriktioner samtidigt som verksamheten måste fungera så bra som möjligt. Vi har bland annat varit tvungna att styra om en del underhållsåtgärder i lägenheter till att utföras i mer allmänna delar för att minska risken för smittspridning. Medarbetare på kontoret har jobbat hemma i stor utsträckning vilket också ställt nya krav på ledarskap, arbetsmiljö m.m.

Under 2020 genomfördes en större uppdatering av bolagets fastighetssystem som bland annat innehåller marknadssystem, felanmälan, uthyrning och kontraktsskrivning.

Under mars 2018 brann en del av fastigheten Cassiopeja 1 där 12 lägenheter totalförstördes. Återuppbyggnad har pågått under 2020 och lägenheterna är klara för uthyrning från och med den 15 februari 2021.

Under året genomfördes en upphandling för nyproduktion av lägenheter i trygghetsboendeform och vanliga hyresrätter på Sannakajen. Projektet startades upp under november månad och beräknas vara klart för inflyttning under mars 2022. Totalt byggs 55 lägenheter (31 trygghetsboende och 24 vanliga hyresrätter) med en total projektkostnad på 110 mkr.

En förstudie för renovering av bostadsområdet Malmen påbörjades under våren för att tydliggöra vilka åtgärder som bör genomföras. Viktigt i detta projekt är att vi i möjligaste mån kan bibehålla en rimlig hyresnivå så vi får ett så stort kvarboende som möjligt. Utöver den byggnadstekniska genomgången undersöker vi också möjligheter till utveckling av utemiljö med fokus på trygghetskapande åtgärder samt möjligheter till förtätning med nyproduktion inom området. Beslut om att starta projektet beräknas tas i början av 2021 för vidare upphandling av entreprenör.

Planer för ett nytt kontor har pågått en tid och under hösten fann vi en lämplig lokal. Nuvarande kontor är inte ändamålsenligt och finns i två plan och brist på kontor föreligger. Under december presenterades ett förslag till hyreskontrakt från fastighetsägaren och projektering för kontoret har pågått under hösten. Planen är att vi flyttar till nytt kontor under hösten 2021 och att nuvarande lokaler återställs till dess ursprung som bostäder.

## Kund & Marknad

Vakanserna under 2020 har varit låga och stabila. De har pendlat mellan 1-9 lägenheter under hela året. Februari toppade med nio vakanser och i september hade vi endast en vakant lägenhet. Den högre andel vakanser vissa månader beror till stor del på eftersatt underhåll där vi behövt ställa av lägenheter för renovering.

Kristinehamnsbostäders sociala ansvarstagande och samarbete med socialtjänsten har fortlöpt under året. Bolaget jobbar kontinuerligt på att ha en bra dialog och utveckling i de bosociala frågorna tillsammans med kommunen. Vi sätter stor vikt vid att arbeta förebyggande. I december hade bolaget 18 bosociala andrahandskontrakt. Tre personer/familjer har fått eget kontrakt under året.

Vi har under 2020 verkställt tre avhysningar. I två av fallen beror det på ekonomi och i det tredje fallet handlar det om både ekonomi och oförmåga att ta hand om sin bostad. Alla tre har fått nytt boende efter avhysningen. I samtliga fall har vi arbetat förebyggande och försökt undvika avhysning under en längre tid.

Kristinehamnsbostäder har 182 särskilda boenden (lägenheter) som blockförhyrs av kommunen. Gruppboendet Vega har utökat sitt blockhyresavtal med ytterligare fyra lägenheter under året.

Integrationsenheten har fått 7 lägenheter under 2020 och Kristinehamnsbostäder har tagit emot 17 kvotflyktingar via kommunen. Totalt tog kommunen emot 18 personer under året och målet var att ta emot 35 personer men vi kom upp i 31, anledningen till det är situationen med covid-19. 13 kvotflyktingar hann inte komma in i landet på grund av pandemin och de kommer istället komma under 2021 men räknas in i 2020. Av de 13 kommer 12 att bo hos Kristinehamnsbostäder. Det ser likadant ut i övriga landet och Sverige som land kom inte upp i det av Regeringen satta målet 5 000 kvotflyktingar. Varje person som flyttar in får en grundlig introduktion tillsammans med tolk. Informationen består av lagar och regler om hur man lever och bor i Sverige, vad det innebär att skriva ett kontrakt med både rättigheter och skyldigheter samt en genomgång av lägenheten och gemensamma utrymmen. Vi har under året upprättat en rutin för uppföljning av familjerna under etableringstiden. Detta arbete har vi gjort i samarbete med Integrationsenheten.

Vi fortsätter att aktivt arbeta med boendeutveckling. Vi satsar på att öka hyresgästernas boinflytande och på så vis öka den sociala hållbarheten i våra områden. Vi följer upp arbetet genom att mäta tryggheten i vår årliga NKI-undersökning. Målet 2020 var att komma upp till 60 % i trygghetsindex och vi hannade på 49,4 %. En anledning tror vi beror på att det har varit svårt att arbeta aktivt med de här frågande under rådande pandemi.

Under hösten har en NKI-mätning genomförts på halva beståndet. Vi mäter kontinuerligt varje år för att få en bra bild av vad våra hyresgäster efterfrågar och resultatet används i vår verksamhetsstyrning under året. Service- och produktindex mäts och resultatet möjliggör benchmark i branschen. På serviceindex kom vi upp i 83,2 % och i produktindex 79,7 % vilket ligger i topp jämfört med andra bolag i vår bransch.

Kristinehamnsbostäder har samarbetsavtal med flera lokala föreningar. Vår samarbetspolicy är att all sponsring skall rikta sig till våra hyresgäster och Kristinehamns kommun, de ska stämma överens med Kristinehamnsbostäders grundläggande värderingar och kommunikationsmål. Vi strävar efter en bra balans mellan idrott, kultur och samhällsengagemang. Eftersom det mesta har legat nere under året och inga event har hållits har vi inte kunnat arbetat med våra samarbetsavtal aktivt men vi har trots det stöttat föreningarna som vanligt.

## **Förvaltning & Underhåll**

Under 2020 har arbetet med byten av läckande kulvertar fortsatt i innerstan (Cetus 4 och 5) och på Malmen (Rödspättan 2) där även en ny undercentral har installerats.

Återställande av mark efter tidigare kulvertarbeten har utfördes på Strand (Blixten 1) och i innerstan (Vega 25 och Vega 26).

I innerstan har även målning av fasader och panelbyten (Plejaderna 21 och 22) och fönsterbyten (Pegasus 1) gjorts.

Ett av de större underhållsarbeten under året har varit byggnation av teknik- och miljöhus på Najaden där även dagvattenledningar bytts ut och parkeringsytan asfalterades om.

Det planerade bytet av hissar har fortsatt och under året har hissar bytts på Malmen (Södra Ringvägen 65) och på Stenstaliden (Magister Lövs väg 8).

Projektet att byta ut ventilation och installera bergvärmepumpar på äldreboendet Skogshyddan i Björneborg har dessvärre inte kunnat genomföras p g a situationen med covid-19.

Däremot har som nämnts tidigare återuppbyggnaden av byggnaden på Cassiopeja 1 (Österlånggatan 9) i kunnat genomföras och byggnationen av trygghetsboende och vanliga hyresrätter på Sannakajen startat.

### *Underhåll*

Renovering lägenheter har gjorts på äldreboendet Skogshyddan och nytt personalkök har byggts Uranus 19.

Återställning efter ett par större vattenskador har inträffat under året där vi även fått evakuera boende. Sedvanligt underhåll av lägenheter såsom tapeter, golv kök och bad har delvis fått stått tillbaka p g a situationen med covid-19.

### *Energi*

Vi hade en ökad varm- och kallvattenförbrukning under året. Troligen som en följd av situationen med covid-19 och att folk varit hemma i större utsträckning.

Även fjärrvärmeförbrukningen har ökat under året men där har även avstängda värmepumpar p.g.a. ombyggnationer påverkat förbrukningen.

Förbrukningen av fastighetsel har däremot sjunkit med ca 3 %.

### **Ekonomi**

Hanteringen av skuldportföljen har skett i enlighet med de riktlinjer och ramar som fastställts i finanspolicyn. Vid årsskiftet hade bolaget två kreditgivare. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgick till 2,58 år (2,29) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 1,28 år (1,12). Den genomsnittliga effektiva räntan uppgick till 1,27 procent (1,24).

Hyreshöjningen 2020 uppgick till 2,0 procent från och med den 1 april 2020 och hyresförhandlingarna avseende 2021 landade i en hyreshöjning med 1,1 procent från och med den 1 februari 2021.

### **Framtida utveckling**

Bolaget har en fortsatt en stabil konstant efterfrågan på lägenheter och i princip samma nivå som år 2019. Man kan se en ökande efterfrågan på tillgängliga lägenheter för äldre där hiss är en av de viktigaste parametrarna.

Regeringen tog under december beslut om en återetablering av regementet A9 vilket är ett mycket positivt besked för bolaget. Man pratar om ca 100-130 nyanställningar för etableringen vilket innebär att vi för att möta bostadsbehovet bör öka takten med att tillskapa hyresrätter i Kristinehamn. Då det ännu inte finns någon information från Försvarmakten om antalet anställda och i vilket tempo återetableringen ska ske är det för närvarande svårt att lägga upp en säker plan men arbete pågår för att ta fram möjliga områden och tomter för nyproduktion.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	99 637	99 877	96 634	95 200	95 110
Resultat efter finansiella poster	10 796	13 071	8 402	6 825	11 619
Balansomslutning	641 793	611 595	576 038	576 189	572 300
Antal anställda	16	15	13	13	13
Soliditet (%)	23,8	22,0	21,6	21,0	20,2
Avkastning på totalt kap. (%)	2,8	3,2	3,8	4,0	4,4
Avkastning på eget kap. (%)	7,1	9,7	6,8	5,7	10,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Användande av finansiella instrument

Kristinehamnsbostäder utnyttjar derivatinstrument för att hantera den ränterisikexponering som bolaget och koncernen har i sina balans och resultaträkningar som påverkas av ränteförändringar genom kontinuerlig upplåning, förlängning av befintliga krediter, nyupplåning och framtida ränterisikexponeringar.

I not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper, finns de uppgifter redovisade vad gäller bolagets mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning samt tillämpade principer för säkring för varje viktig typ av planerad affärshändelse där säkringsredovisning används.

### Förändring av eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	11 000	39 248	9 000	65 078	10 146	<b>134 472</b>
Balanserat resultat				10 146	-10 146	<b>0</b>
Förändr uppskrivn.fond, se separat not 15		-535		535		<b>0</b>
Årets resultat					8 073	<b>8 073</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 000</b>	<b>38 713</b>	<b>9 000</b>	<b>75 759</b>	<b>8 073</b>	<b>142 545</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	75 759 350
årets vinst	8 072 722
	<b>83 832 072</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	83 832 072

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	2		
Nettoomsättning		99 637	99 877
Övriga rörelseintäkter		2 623	2 278
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>102 260</b>	<b>102 154</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-51 185	-51 650
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	-18 412	-16 506
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-14 298	-13 489
Övriga rörelsekostnader		-502	-1 053
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-84 397</b>	<b>-82 698</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>17 863</b>	<b>19 456</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	59	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 126	-6 436
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-7 067</b>	<b>-6 385</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 796</b>	<b>13 071</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 796</b>	<b>13 071</b>
Skatt på årets resultat	8	-2 723	-2 925
<b>Årets resultat</b>		<b>8 073</b>	<b>10 146</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	521 052	523 812
Inventarier, verktyg och installationer	10	530	193
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	35 028	1 745
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>556 610</b>	<b>525 750</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	40	40
Uppskjuten skattefordran	13	43 484	45 237
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 524</b>	<b>45 277</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>600 134</b>	<b>571 027</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Lager för underhåll och reparation		7	7
<b>Summa varulager</b>		<b>7</b>	<b>7</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 272	1 368
Fordringar hos koncernföretag		373	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		153	136
Övriga fordringar		771	82
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 169	3 019
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 738</b>	<b>4 605</b>
<i>Kassa och bank</i>		36 914	35 956
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>41 659</b>	<b>40 568</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>641 793</b>	<b>611 595</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		11 000	11 000
Uppskrivningsfond	15	38 713	39 248
Reservfond		9 000	9 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 713</b>	<b>59 248</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		75 759	65 079
Årets resultat		8 073	10 146
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>83 832</b>	<b>75 225</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>142 545</b>	<b>134 473</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	16	10 348	0
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	26 125	25 155
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	432 522	432 522
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>432 522</b>	<b>432 522</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		4 639	6 205
Leverantörsskulder		15 295	5 984
Skulder till koncernföretag		1 192	26
Förskott från koncernföretag		1 866	402
Aktuella skatteskulder		398	298
Övriga skulder		443	615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	6 420	5 915
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 253</b>	<b>19 445</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>641 793</b>	<b>611 595</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	10 796	13 071
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14 800	14 542
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>25 596</b>	<b>27 613</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av varulager och pågående arbete	0	2
Förändring av kundfordringar	-19	-89
Förändring av kortfristiga fordringar	-206	-321
Förändring av leverantörsskulder	10 256	779
Förändring av kortfristiga skulder	643	-1 716
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>36 270</b>	<b>26 268</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-35 312	-26 886
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-35 312</b>	<b>-26 886</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>958</b>	<b>-618</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	35 956	36 574
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>36 914</b>	<b>35 956</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Hysesintäkter

Bolagets huvudsakliga intäkter kommer från uthyrning av bostäder och lokaler och redovisas löpande i takt med att dessa hyrs och disponeras av hyresgästerna.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten 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.

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Anläggningstillgångar

##### *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.

Inga låneutgifter aktiveras. *ML*

Bostads- och kontorsbyggnader	
Stommar, innerväggar och grund	80-100 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
Hissar, ledningssystem	25-40 år
Övrigt	20-50 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. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

### **Finansiella instrument**

Kristinehamnsbostäder utnyttjar finansiella instrument för att hantera ränterisker. Ränterisken definieras i företagets finanspolicy där bl. a. följande regler och begränsningar beskrivs

- betalningsförmågan skall vara säkerställd
- bästa möjliga finansnetto skall eftersträvas till lägsta möjliga risk
- spekulativa inslag får inte finnas
- kortaste och längsta tillåtna genomsnittliga räntebindningstid
- längsta tillåtna räntebindningstid för enskilda lån och derivat
- tillåtna derivat

### **Derivatinstrument**

Kristinehamnsbostäder AB utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår i företagets upplåning. Avtal om så kallade ränteswappar skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringarna erhåller Kristinehamnsbostäder en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten räntekostnader och liknande resultatposter.

Målet med ränteriskhanteringen skall syfta till att minska riskerna och genomföras med en konservativ grundsyn, där långsiktig stabilitet, men med full flexibilitet, skall vara ett av huvudmålen. Syftet med ränteriskhanteringen skall därmed inte vara någon "tradingverksamhet", men med en aktiv ränteriskhantering kan det innebära ett mindre antal nya eller stängda ränteswappar per år. Detta speciellt om swapportföljens riskprofil behöver förändras eller om förutsättningarna på kapitalmarknaden förändras radikalt under en kortare tidsrymd.

Som ett led i den aktiva hanteringen av ränterisken kan därmed förtida avslut av ränteswapavtal förekomma vilket är en naturlig del i hanteringen.

Säkringsredovisningens upphörande: Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med företagets dokumenterade strategi för riskhantering.

### **Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag bedömer Kristinehamnsbostäder AB 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 *AN*

övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

### **Leasingavtal**

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till Kristinehamnsbostäder AB klassificeras i redovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under 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.

### **Kassaflödesanalys**

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar. *AR*

Antal anställda  
Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Soliditet (%)  
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)  
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)  
Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

### Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

### 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.  
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Situationen med covid-19 har fortsatt under år 2021. För bolaget innebär de allmänna restriktionerna en begränsad tillgänglighet och svårigheter och fördröjning med att utföra reparationer och underhåll som inte är av akut art.

### Not 2 Intäkternas fördelning

	2020	2019
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</b>		
Hyror	99 363	98 505
Hysesbortfall	-1 924	-1 867
Ersättning från hyresgäster	788	2 062
Övriga intäkter från hyresgäster	1 410	1 178
	<b>99 637</b>	<b>99 878</b>
<b>I övriga intäkter ingår intäkter från:</b>		
Förvaltningsarvode, AKI	1 674	1 649
Övriga intäkter	949	630
	<b>2 623</b>	<b>2 279</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Underhållskostnader	26 926	26 799
Driftskostnader	22 792	23 200
Fastighetsskatt	1 467	1 651
	<b>51 185</b>	<b>51 650</b>

### Not 4 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 512 tkr (611 tkr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2020	2019
Inom ett år	22	154
	<b>22</b>	<b>154</b>

### Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2020	2019
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers</b>		
Revisionsuppdrag	94	93
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	127	130
	<b>221</b>	<b>223</b>

### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 163	470
Övriga anställda	7 322	5 999
	<b>8 485</b>	<b>6 469</b>

**Sociala kostnader**

Sociala avgifter enligt lag och avtal för styrelse och verkställande direktör	365	104
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 944	2 096
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	446	90
Pensionskostnader för övriga anställda	1 028	22
	<b>3 783</b>	<b>2 312</b>

**Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**

**12 268**                      **8 781**

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	43 %	29 %
Andel män i styrelsen	57 %	71 %

Bolaget har 15 anställda exkl. vd varav 7 kvinnor (föregående år 15 anställda exkl. vd varav 8 kvinnor). Vd har enligt avtal rätt till 12 månadslöner vid uppsägning från företagets sida.

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Övriga ränteintäkter	59	51
	<b>59</b>	<b>51</b>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt	-2 723	-2 925
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-2 723</b>	<b>-2 925</b>

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Justering av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-970	-1 348
Justering av uppskjuten skatt avseende avsättningar	-1 753	-1 577
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-2 723</b>	<b>-2 925</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	653 082	625 851
Inköp	11 950	29 115
Försäljningar/utrangeringar	-1 433	-1 884
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>663 599</b>	<b>653 082</b>



Ingående avskrivningar	-151 379	-138 510
Försäljningar/utrangeringar	931	831
Årets avskrivningar	-14 469	-13 700
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-164 917</b>	<b>-151 379</b>
Ingående uppskrivningar	50 898	51 680
Omklassificeringar		-782
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>50 898</b>	<b>50 898</b>
Ingående nedskrivningar	-28 789	-29 834
Återförda nedskrivningar	261	262
Omklassificeringar		782
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-28 528</b>	<b>-28 790</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>521 052</b>	<b>523 811</b>
Taxeringsvärden byggnader	414 750	419 540
Taxeringsvärden mark	119 879	119 879
	<b>534 629</b>	<b>539 419</b>
Bokfört värde byggnader	490 725	493 485
Bokfört värde mark	30 327	30 327
	<b>521 052</b>	<b>523 812</b>

Kristinehamnsbostäder gör årligen en värdering av fastighetsbeståndet för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet beräknas genom kassaflödesmodellen, justerat, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde, dock minst vart tredje år.

#### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 178	4 048
Inköp	427	130
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 605</b>	<b>4 178</b>
Ingående avskrivningar	-3 985	-3 934
Årets avskrivningar	-90	-51
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 075</b>	<b>-3 985</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>530</b>	<b>193</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående nedlagda kostnader	1 745	4 105
Under året nedlagda kostnader	46 049	26 869
Omklassificeringar	-585	-113
Under året genomförda omfördelningar	-12 181	-29 115
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 028</b>	<b>1 746</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 028</b>	<b>1 746</b>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

**Not 13 Uppskjuten skattefordran**

	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skattefordran på förlustavdrag	45 237	46 815
Skattemässiga restvärden i deklarationen på byggnader	-1 753	-1 578
<b>Summa</b>	<b>43 484</b>	<b>45 237</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter		599
Förutbetalda kostnader	2 169	2 420
	<b>2 169</b>	<b>3 019</b>

**Not 15 Uppskrivningsfond**

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	39 248	39 782
Upplösning till följd av årets avskrivningar	-534	-534
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 714</b>	<b>39 248</b>

**Not 16 Obeskattade reserver**

	2020-12-31	2019-12-31
Ersättningsfond	10 348	0
	<b>10 348</b>	<b>0</b>

### Not 17 Uppskjuten skatt

#### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	25 155	970	26 125
	<b>25 155</b>	<b>970</b>	<b>26 125</b>

### Not 18 Ställda säkerheter

Pantbrev avseende långfristiga skulder till kreditinstitut 105 470,3 tkr (63 263 tkr). Därutöver finns pantbrev i eget förvar som motsvarar beloppet 186 591 tkr (228 798 tkr).

### Not 19 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	432 522	432 522
	<b>432 522</b>	<b>432 522</b>

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna drift- och underhållskostnader	2 372	2 466
Upplupna löne- och lönebikostnader	1 478	1 262
Upplupet revisionsarvode	80	80
Upplupna räntor	2 490	2 107
	<b>6 420</b>	<b>5 915</b>

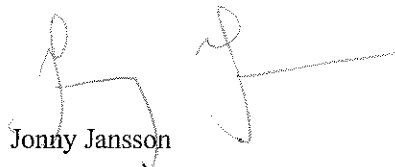
Lönekostnad inkl även uppbokat avseende styrelsen.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Kristinehamn den 12 februari 2021



Hans Karlsson  
Ordförande



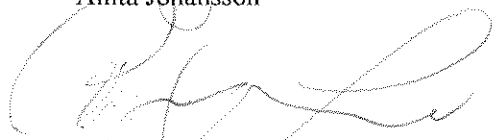
Jonny Jansson



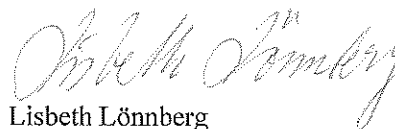
Anita Johansson



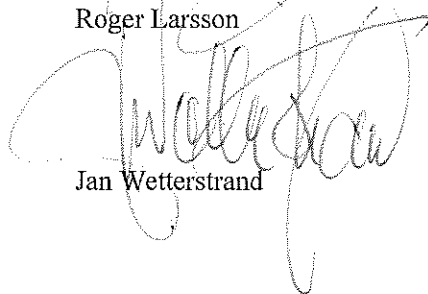
Anne Hölmebakk



Roger Larsson



Lisbeth Lönnberg



Jan Wetterstrand



Jan Barthelson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 12 februari 2021*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Myhr  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kristinehamnsbostäder AB, org.nr 556526-8116

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kristinehamnsbostäder AB för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kristinehamnsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Kristinehamnsbostäder 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 Kristinehamnsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](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 Kristinehamnsbostäder AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kristinehamnsbostäder 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Kristinehamn den 12 februari 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin Myhr  
Auktoriserad revisor

**Till fullmäktige i Kristinehamns kommun**

**Till årsstämman i Kristinehamnsbostäder AB**  
(org nr 556526-8116)

**Granskningsrapport för år 2020**

*Inledning*

Jag av fullmäktige i Kristinehamns kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Kristinehamnsbostäders AB:s verksamhet.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

*Granskningsrapport*

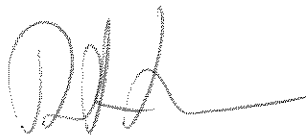
Jag har vid min granskning av bolagets verksamhet tagit del av styrelsens protokoll och rapportering, väsentliga beslut, bolagshandlingar, årsredovisning och revisionsrapporter. Vidare har jag erhållit information från bolagets företagsledning samt auktoriserade revisor

Vid min granskning har jag iakttagit att bolagets verksamhet fungerat väl driftmässigt. Bolaget fortsätter med förbättringsåtgärder och följer det ägardirektiv som fullmäktige fastställt. Bolaget bedrivs och utvecklas med god kontroll och ekonomisk bärkraft.

Styrelsen får enligt min bedömning god information om verksamheten samt bra underlag från bolagets företagsledning inför beslut.

Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Kristinehamn 2021-02-12



Rolf Larsson Lekmannarevisor