

Årsredovisning
för
Kristinehamnsbostäder AB

556526-8116

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen och verkställande direktören för Kristinehamnsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 2021 fanns i bolaget 1 320 (1 321) bostadslägenheter på 90 476 m² (90 523 m²). Utöver detta finns 141 (141) lokaler på 9 802 m² (9 785 m²).

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 2021 till 15 fastanställda (7 kvinnor och 8 män).

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

Företaget har sitt säte i Kristinehamn. *mu*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2021 fortsatte i pandemins spår och har fortsatt påverkat verksamheten på olika sätt, men med ett års erfarenhet av att ha verksamhet i gång under en pandemi så har vi ändå hittat säkra arbetssätt som gör att verksamheten kan bedrivas på ett ändamålsenligt sätt.

Efter sommaren började verksamheten en gradvis återgång till normal drift och i samband med att restriktioner upphörde under oktober var alla tillbaka i normaldrift igen, glädjen var dock kortvarig och alldeles innan julhelgen infördes återigen restriktioner vilket gjorde att huvuddelen av personalen åter jobbar hemifrån.

Arbetet inför den planerade renoveringen av området Malmen har fortsatt under året med inventering, kalkylering och behovsplanering inför att ärendet skulle tas upp i styrelsen för beslut om fortsättning. Ärendet behandlades vid styrelsemötet i april 2021 med beslut om att gå vidare med projektet på en projektbudget om 200 mkr samt beslut om att genomföra upphandling av entreprenör. Under hösten har förfrågningsunderlag för en strategisk partnering entreprenad tagits fram och upphandling påbörjats. Anbud inkommer i början av januari 2022.

I augusti 2021 fick vi tillträde till våra nya kontorslokaler vid Norra Torget och en anpassning av lokalerna för vår verksamhet påbörjades under september. Verksamheten flyttar i början av februari 2022. Uthyrning av nuvarande kontorslokaler har pågått under hösten och förhoppningen är att ny hyresgäst kommer att hyra lokalen från halvårsskiftet 2022.

Kund & Marknad

Vakanserna under 2021 har varit stabila. Vi hade en topp under våren med i snitt 15 lägenheter. Den främsta anledningen var de 12 lägenheterna som var färdigställda och klara efter branden på Österlånggatan 9 år 2019. Övriga månader har vakanserna legat på 2-12 outhyrda lägenheter. Övriga vakanser beror till stor del på eftersatt underhåll och vattenskador där vi behövt ställa av lägenheter för renovering.

I september påbörjade vi uthyrningen av vår nyproduktion på Sannakajen. Vid årsskiftet var 35 procent av lägenheterna uthyrda. Inflyttning är planerat till den 15 april 2022.

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 19 bosociala andrahandskontrakt. En lägenhet har skrivits om till förstahandskontrakt under 2021.

Under året har två avhysningar verkställts. I båda fallen har vi arbetat förebyggande och försökt undvika avhysning under en längre tid.

Kristinehamnsbostäder har 180 särskilda boenden (lägenheter) som blockförhyrs av kommunen.

Integrationsenheten har fått 6 lägenheter under 2021 och Kristinehamnsbostäder har tagit emot 15 kvotflyktingar via kommunen 2021. Under början av året har vi tagit emot ytterligare 12 personer som tillhör år 2020. Vi har under året upprättat en rutin för uppföljning av familjerna under etableringstiden i samarbete med Integrationsenheten. Det innebär att vi gör hembesök och går igenom eventuella frågor och problem när de har bott en tid för att underlätta integrationen i samhället för individen. *M*

Vi fortsätter att aktivt arbeta med boendeutveckling. Att öka hyresgästernas boinflytande är viktigt för oss för att öka den sociala hållbarheten i våra områden och få nöjda hyresgäster. Arbetet följs upp genom att mäta tryggheten i vår årliga NKI-undersökning. Det har varit svårt att arbeta aktivt med frågorna på grund av covid-19 och fokus har därför lagts på planering inför öppnandet av samhället.

Vi har under året inte utfört någon NKI-undersökning av den anledningen att vi från och med våren 2022 kommer mäta hela beståndet vart annat år. De kontinuerliga mätningarna är viktiga för att få en bra bild av vad våra hyresgäster efterfrågar.

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 på grund av pandemin har inga event kunnat hållas. Vi har inte kunnat arbetat med våra samarbetsavtal så aktivt som vi önskat men dialog och stöttning till föreningarna har upprätthållits efter de restriktioner som råder.

Förvaltning & Underhåll

Under 2021 har ett stort antal projekt genomförts. På området Strand kvarteret Blixten har en översyn av utemiljö påbörjats efter färdigställande av kulvertbyte. För hela Strand har ett digitalt parkeringsövervakningssystem implementerats där hyresgäster och besökare köper och betalar p-platser via app, allt för att få en bättre struktur och ordning.

I Innerstan har kulvertbyte på kvarteren Cetus 1, 4 och 5 genomförts med efterföljande återställning och uppfräschning av utemiljö. Panelbyte och målning av fasader har genomförts på kvarteren Plejaderna 21 och 22 samt Cassiopeja. I kvarteret Uranus 17 har ventilationsaggregat bytts ut.

På Djurgården har under hösten fönsterbyte utförts på Djurgårdsvägen 29 och fortsätter på Djurgårdsvägen 31 under 2022.

På Najaden börjar en större översyn bli färdig. Under året har trapphusen målats och yttertaken bytts på Spelmansgatan 40 och Tegelslagaragatan 39. De invändiga takavloppen har relinats och arbete med utemiljön fortsatt.

Området Malmen förbereds med arbeten inför kommande ROT-renovering.


På Stenstaliden har en utveckling av utemiljön planerats och arbetet fortsätter under 2022. På Stenstaliden 17 har trapphusbelysning bytts ut.

Vid äldreboendet Skogshyddan i Björneborg har värmepumpar bytts ut och värmeanläggningen trimmats in.

Under slutet av 2021 påbörjades också upphandling av nya ramavtal inom områdena bygg, vs, målning, golv och el.

Ett arbete med att lägga upp långsiktiga underhållsplaner i vårt fastighetssystem är startat för vidare arbete under 2022.

Energi

Varm- och kallvattenförbrukning ligger fortsatt på en högre nivå jämför med åren innan pandemin då 

hyresgästerna sannolikt varit hemma i större utsträckning.
Fjärrvärmeförbrukningen har gått nedåt och där har genomförda systemförändringar och investeringar sannolikt påverkat förbrukningen.
Förbrukningen av fastighetsel har fortsatt sjunka med ytterligare 5 procent jämfört med förgående år.

Ekonomi

Hantering 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 3,12 år (2,58) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,77 år (1,28). Den genomsnittliga effektiva räntan uppgick till 1,24 procent (1,27).
Hyreshöjningen 2021 uppgick till 1,1 procent fr o m den 1 februari 2021 och hyresförhandlingarna avseende 2022 landade i en hyreshöjning med 1,8 procent fr o m den 1 januari 2022.

Framtida utveckling

Bolaget har en fortsatt en stabil 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 Försvarsmakten 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.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Situationen med covid-19 har fortsatt under inledningen av år 2022. För bolaget innebär de allmänna restriktionerna en begränsad tillgänglighet samt svårigheter och fördröjning med att utföra reparationer och underhåll som inte är av akut art.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	101 860	99 637	99 877	96 634	95 200
Resultat efter finansiella poster	6 872	10 796	13 071	8 402	6 825
Balansomslutning	680 100	641 793	586 440	576 038	576 189
Antal anställda	15	16	15	13	13
Soliditet (%)	21,7	23,8	22,0	21,6	21,0
Avkastning på totalt kap. (%)	2,0	2,8	3,2	3,8	4,0
Avkastning på eget kap. (%)	4,6	7,1	9,7	6,8	5,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Användande av finansiella instrument

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

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

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 000	38 713	9 000	75 759	8 073	142 545
Balanserat resultat				8 073	-8 073	0
Förändr uppskrivn.fond, se separat not 15		-540		540		0
Årets resultat					5 358	5 358
Belopp vid årets utgång	11 000	38 173	9 000	84 372	5 358	147 903

Förslag till vinstdisposition

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

balanserad vinst	84 371 991
årets vinst	5 357 951
	89 729 942

disponeras så att i ny räkning överföres	89 729 942
---	------------

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning		101 860	99 637
Övriga rörelseintäkter		3 669	2 623
Summa rörelsens intäkter		105 529	102 260
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-58 160	-51 185
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	-18 986	-18 412
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-14 752	-14 298
Övriga rörelsekostnader		0	-502
Summa rörelsens kostnader		-91 898	-84 397
Rörelseresultat		13 631	17 863
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	39	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 798	-7 126
Summa finansiella poster		-6 759	-7 067
Resultat efter finansiella poster		6 872	10 796
Resultat före skatt		6 872	10 796
Skatt på årets resultat	8	-1 514	-2 723
Årets resultat		5 358	8 073

Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	517 143	521 052
Inventarier, verktyg och installationer	10	649	530
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	103 790	35 028
Summa materiella anläggningstillgångar		621 582	556 610
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	40	40
Uppskjuten skattefordran	13	42 591	43 484
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 631	43 524
Summa anläggningstillgångar		664 213	600 134
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Lager för underhåll och reparation		23	7
Summa varulager		23	7
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16	1 272
Fordringar hos koncernföretag		354	373
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		148	153
Övriga fordringar		551	771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	816	2 169
Summa kortfristiga fordringar		1 885	4 738
<i>Kassa och bank</i>		13 979	36 914
Summa omsättningstillgångar		15 887	41 659
SUMMA TILLGÅNGAR		680 100	641 793

Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		11 000	11 000
Uppskrivningsfond	15	38 173	38 713
Reservfond		9 000	9 000
Summa bundet eget kapital		58 173	58 713
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		84 372	75 759
Årets resultat		5 358	8 073
Summa fritt eget kapital		89 730	83 832
Summa eget kapital		147 903	142 545
Obeskattade reserver	16	0	10 348
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	26 747	26 125
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	479 000	432 522
Summa långfristiga skulder		479 000	432 522
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		6 880	4 639
Leverantörsskulder		10 649	15 295
Skulder till koncernföretag		296	1 192
Förskott från koncernföretag		905	1 866
Aktuella skatteskulder		224	398
Övriga skulder		552	443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	6 944	6 420
Summa kortfristiga skulder		26 450	30 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		680 100	641 793

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	6 872	10 796
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14 842	14 800
Betald skatt	149	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

21 863 25 596

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	-16	0
Förändring av kundfordringar	2 308	-19
Förändring av kortfristiga fordringar	1 606	-206
Förändring av leverantörsskulder	-5 604	10 256
Förändring av kortfristiga skulder	592	643
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20 749	36 270

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-90 072	-35 312
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-90	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90 162	-35 312

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	50 000	0
Amortering av lån	-3 522	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	46 478	0

Årets kassaflöde

-22 935 958

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 36 914 35 956

Likvida medel vid årets slut 13 979 36 914 ^{Ar}

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

Fr o m 2021 tillämpas ny redovisningsprincip gällande försäkringsersättningar där ersättningen redovisas som intäkt exklusive självrisk.

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad. *ML*

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.

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 *han*

- 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 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.

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. *Am*

Not 2 Intäkternas fördelning

	2021	2020
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hyror	101 461	99 363
Hysesbortfall	-2 041	-1 924
Ersättning från hyresgäster	997	788
Övriga intäkter från hyresgäster	1 443	1 410
	101 860	99 637
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Förvaltningsarvode, AKI	1 722	1 674
Övriga intäkter	1 947	949
	3 669	2 623

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Underhållskostnader	30 381	26 926
Driftskostnader	25 957	22 792
Fastighetsskatt	1 822	1 467
	58 160	51 185

Not 4 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 321 tkr (101 tkr).

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

	2021	2020
Inom ett år	703	22
Senare än ett år men inom fem år	1 097	
	1 800	22

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.

	2021	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers		
Revisionsuppdrag	114	94
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	64	127
	178	221

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 172	1 163
Övriga anställda	7 280	7 322
	8 452	8 485
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal för styrelse och verkställande direktör	368	365
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 057	1 944
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	498	446
Pensionskostnader för övriga anställda	1 597	1 028
	4 520	3 783
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	12 972	12 268
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %

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

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	39	59
	39	59

Not 8 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-1 514	-2 723
Totalt redovisad skatt	-1 514	-2 723

	2021	2020
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	21,40
Justering av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-622	-970
Justering av uppskjuten skattavseende avsättningar	-892	-1 753
Redovisad skatt	-1 514	-2 723

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	663 600	653 082
Inköp	10 686	11 950
Försäljningar/utrangeringar		-1 433
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	674 286	663 599
Ingående avskrivningar	-164 917	-151 379
Försäljningar/utrangeringar		931
Årets avskrivningar	-14 857	-14 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-179 774	-164 917
Ingående uppskrivningar	50 898	50 898
Utgående ackumulerade uppskrivningar	50 898	50 898
Ingående nedskrivningar	-28 528	-28 789
Återförda nedskrivningar	261	261
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-28 267	-28 528
Utgående redovisat värde	517 143	521 052
Taxeringsvärden byggnader	423 069	414 750
Taxeringsvärden mark	119 961	119 879
	543 030	534 629
Bokfört värde byggnader	486 816	490 725
Bokfört värde mark	30 327	30 327
	517 143	521 052

Kristinehamnsbostäder gör årligen en värdering av fastighetsbeståndet för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet beräknas genom kassaffödesmodellen, 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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 606	4 178
Inköp	320	427
Försäljningar/utrangeringar	-3 077	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 849	4 605
Ingående avskrivningar	-4 075	-3 985
Försäljningar/utrangeringar	3 032	
Årets avskrivningar	-157	-90
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 200	-4 075
Utgående redovisat värde	649	530

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda kostnader	35 028	1 745
Under året nedlagda kostnader	79 768	46 049
Omklassificeringar	0	-585
Under året genomförda omfördelningar	-11 006	-12 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 790	35 028
Utgående redovisat värde	103 790	35 028

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 13 Uppskjuten skattefordran

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skattefordran på förlustavdrag	43 484	45 237
Skattemässiga restvärden i deklarationen på byggnader	-893	-1 753
Summa	42 591	43 484

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	816	2 169
	816	2 169

Not 15 Uppskrivningsfond

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	38 713	39 248
Upplösning till följd av årets avskrivningar	-540	-535
Belopp vid årets utgång	38 173	38 713

Not 16 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Ersättningsfond	0	10 348
	0	10 348

Not 17 Uppskjuten skatt

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	26 125	622	26 747
	26 125	622	26 747

Not 18 Ställda säkerheter

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

Not 19 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	479 000	432 522
	479 000	432 522

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna drift- och underhållskostnader	2 878	2 372
Upplupna löne- och lönebikostnader	1 827	1 478
Upplupet revisionsarvode	99	80
Upplupna räntor	2 140	2 490
	6 944	6 420

Lönekostnad inkl även uppbokat avseende styrelsen. *Am*

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

Kristinehamn den 18 februari 2022



Hans Karlsson
Ordförande



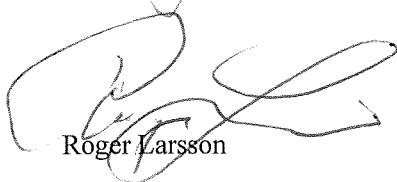
Jonny Jansson



Anita Johansson



Anne Hölmebakk



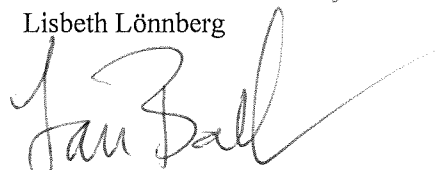
Roger Larsson



Lisbeth Lönnberg



Jan-Björn Jenssen



Jan Barthelson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 februari 2022

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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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. 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 revisionsmed 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.

Kristinehamn den 18 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Myhr
Auktoriserad revisor

Till fullmäktige i Kristinehamns kommun

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

Granskningsrapport för år 2021

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 revisionssed 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 driftsmässigt. 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 2022-02-18



Rolf Larsson Lekmannarevisor