

Årsredovisning
för
Kristinehamnsbostäder AB

556526-8116

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Kristinehamnsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2022 fanns i bolaget 1 378 (1 320) bostadslägenheter på 94 129 m² (90 476 m²). Utöver detta finns 140 (141) lokaler på 9 788 m² (9 802 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 2022 till 17 fastanställda (8 kvinnor och 9 män).

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

Företaget har sitt säte i Kristinehamn. *m*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året inleddes även det i pandemin tecken efter en ökad spridning innan jul- och nyårshelgerna 2021. Verksamheten hade nu fungerande rutiner och arbetet flöt på som tidigare under pandemin. Under mars-april månader återgick verksamheten i stort till det normala men ändå med möjlighet att arbeta hemifrån vid behov.

I januari antog styrelsen entreprenör för fas 1 i projekt ROT Malmen. Skanska tilldelades entreprenaden och arbetet med fas 1 utredning, inventering och kalkylering tog vid. Under hösten var arbetet med fas 1 klart och en budget för projektet presenterades som håller sig inom de tidigare beslutade 200 mkr som total projektkostnad. Styrelsen beslutade den 18 november 2022 att ge klartecken för att påbörja arbetet med fas 2 för etapp 1, Karpgränd 4-Oscar Stjernegatan 7-9. Arbetet med etapp 1 beräknas att påbörjas februari 2023 och pågå till november 2023.

Bolaget flyttade kontoret till de nya lokalerna vid Norra Torget i februari och öppnade för besök igen den 7 februari 2022. De nya lokalerna är ett välbehövligt lyft av arbetsmiljö men också tillgängligheten för besökare och anställda.

Bolaget genomför en kundundersökning vartannat år i hela beståndet och vintern 2022 genomfördes denna. Resultatet visade på ett serviceindex på 83,0 % (83,2% år 2020) vilket är en liten sänkning men fortfarande över branschmedelvärdet (81,6%) i Sverige. Resultatet bearbetades vid en arbetsdag med hela organisationen och mynnade ut i ett antal aktiviteter som finns med i bolagets mål- och handlingsplan. De har även legat tillgrund för verksamhetsplan år 2023-2025 som beslutades av styrelsen i december 2022 enligt med de nya ägardirektiven.

Ordinarie bolagsstämma för bolaget hölls den 11 mars med efterföljande konstituerande styrelsemöte.

Nuvarande förvaltningsavtal med HSB Kristinehamn löper ut i mars 2023 och i augusti 2022 startade en ny upphandling enligt LOU för nästkommande avtalsperiod. Efter utvärdering i december 2022 har avtal tecknats med Riksbyggen ekonomisk förening som hade lämnat det mest fördelaktiga anbudet.

Under hösten var det dags för översyn och uppdatering av de processer vi arbetar efter. Detta genomfördes vid en gemensam arbetsdag där respektive processägare arbetade med sin egen grupp för uppdatering/revidering och kommer att arbetas in i ledningssystemet under våren 2023.

Under vintern 2021-2022 genomfördes en upphandling gällande ramavtal för e-1, vs-, målnings-, matläggning- och byggarbeten från den 1 april 2022. Upphandlingen för byggarbeten blev föremål för en överprövning hos förvaltningsrätten då en av anbudsgivarna överklagade tilldelningen. Förvaltningsrätten dömde till vår fördel i juni 2022 och på grund av att bolaget stod utan ramavtal under tre månader har ett antal planerade projekt skjutits på framtiden.

Kund & Marknad

De nybyggda lägenheterna vid Sannakajen stod klart för inflyttning den 15 april 2022, varav 24 vanliga hyreslägenheter och 30 lägenheter i trygghetsboendeform. Vid inflyttningsdatumet var 63% uthyrt i det vanliga boendet och 37% uthyrt i trygghetsboendet. Det innebär att 15 lägenheter av 24 var uthyrda vid inflyttningsdatumet i det vanliga boendet och 11 lägenheter av 30 i trygghetsboendet. I december 2022 hade vi 2 vakanta lägenheter i det vanliga boendet och 10 i trygghetsboendet.

Vakanserna under 2022 har varierat mellan 3-34 vakanser per månad. Den främsta anledningen till den stora variationen med 34 tomma lägenheter i maj månad var lediga lägenheter vid Sannakajen. Övriga vakanser beror främst på eftersatt underhåll och vattenskador där vi behövt ställa av lägenheter för renovering. *AA*

Kristinehamnsbostädernas sociala ansvarstagande och samarbete med socialtjänsten har fortlöpt under året. Bolaget jobbar kontinuerligt på att ha en bra dialog och utveckling i de bostadssociala frågorna tillsammans med kommunen. Vi lägger stor vikt vid att arbeta förebyggande. I december hade bolaget 20 bostadssociala andrahandskontrakt.

Under året har en avhysning verkställts. Vi har samtidigt under året arbetat förebyggande i ärendet och vi säkerställde att personen fick kontakt med socialtjänsten i god tid innan avhysningen.

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

Integrationsenheten har tilldelats 5 lägenheter under året och Kristinehamnsbostäder har tagit emot 5 kvotflyktingar via kommunen under året. Antalet kvotflyktingar och kommunplacerade har minskat under 2022. De fem personerna Kribo har tagit emot tillhör en och samma familj. Övriga fyra lägenheterna är omflyttningar av personer som kom under 2021. Vi arbetar med familjerna under hela etableringstiden med uppföljning och hembesök och går igenom eventuella frågor och problem när de har bott en tid för att underlätta integrationen i samhället för individen.

Kristinehamnsbostäder har avsatt 5 lägenheter till ukrainska flyktingar som kommit hit enligt EU-direktivet.

Vi har under 2022 startat upp ett intensivt arbete med våra sociala medier med syfte att stärka vårt varumärke. Det har resulterat i mer frekventa inlägg och fler följare. Detta är ett bra och billigt sätt att nå ut med vårt varumärke samt få en bättre dialog med våra blivande och befintliga kunder. Här kan vi även annonsera och nå fler respondenter än via traditionell media.

Vi fortsätter att aktivt arbeta med boendeutveckling. Att öka hyresgästernas boendeinflytande 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. Mycket fokus har lagts på trygghetsboendet på Sannakajen där gemensamhetslokalen används frekvent. Det har anordnats många träffar under hösten med aktiviteter som bingo, matlagning, bakning och musik och det är en god uppslutning från hyresgästerna.

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 Kristinehamnsbostädernas grundläggande värderingar och kommunikationsmål. Vi strävar efter en bra balans mellan idrott, kultur och samhällsengagemang. Vi har även samarbete med Kristinehamns kommun där det anordnats kulturträffar på olika ställen i kommunen och i våra bostadsområden.

Förvaltning

Under året har ett antal ventilationsprojekt genomförts. I innerstan har frånluftaggregat bytts ut och på äldreboendet Skogshyddan har ventilation, elpannor och luftvärmepumpar bytts ut vilket resulterat i en sänkning av elförbrukning med 43 %.

Satsningen på utemiljön har fortsatt med färdigställandet av ny lekutrustning och uteplats på Najaden. Magister Löfs väg 10 på Stenstaliden har fått en ny uppfart och uteplats har tillskapats. Även innerstan och Djurgården har fått nya lekutrustningar och på Strand har staket färdigställts.

Byte av fönster på Djurgårdsvägen 31 och Tegelslagaregatan 4 är påbörjat och kommer vara genomfört i början av 2023. Byte och målning av fasader i innerstan har pågått löpande under året.

Bytet av tre hissar på Najaden färdigställdes under hösten 2022.

I den löpande förvaltningen har närmare 30 vattenskadorna i lägenheter hanterats. *MM*

Efter att flytten från kontoret på Södra Staketgatan 10 har en anpassning gjord av lokalerna för den kommunala verksamheten Camp Nova som flyttade in i oktober 2022.

Upphandling gällande el genomfördes under hösten 2022 och bolaget går därmed från ett fastprisavtal till rörligt avtal under 2023. Under året har stort fokus legat på att hitta energibesparande åtgärder och att optimera anläggningar.

Ekonomi

Hanteringen av skuldportföljen har skett i enlighet med de riktlinjer och ramar som fastställts i finanspolicyn. Vid årsskiftet hade bolaget en kreditgivare. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgick till 2,34 år (3,12) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,13 år (2,77). Den genomsnittliga effektiva räntan uppgick till 1,29 procent (1,24).

Hyreshöjningen 2022 uppgick till 1,8 procent fr o m den 1 januari 2022. Under året gjordes en överenskommelse mellan Sveriges allmännyttas Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen om hyressättningen fr o m med 2023, även kallad trepartsöverenskommelsen. För Kristinehamnsbostäder landade förhandlingarna i en hyreshöjning med 4,4 procent fr o m den 1 februari 2023.

Under 2022 uppgick hyresförlusterna till 2,9 % av hyresintäkterna.

Framtida utveckling

Befolkningsutveckling i Kristinehamn är svagt nedåtgående och vi ser ingen stor ökning på efterfrågan av hyreslägenheter i närtid. Under senare år har nyproduktionen av bostadsrätter kommit i gång och ett antal nya projekt planeras de närmaste åren vilket säkerligen kommer att ha en påverkan på bostadsmarknaden. Planer finns även för nyproduktion av hyresrätter från privata byggherrar.

Kristinehamnsbostäder har fortsatt stabil efterfrågan på lägenheter och antalet vakanser beräknas sjunka under kommande år.

Återetableringen av regementet A9 ska enligt regeringens beslut börja byggas upp under åren 2021-2025, och nå full kapacitet någon gång under perioden 2026-2030. Det handlar om en succesiv utveckling och regementet kommer växa fram. Regementet kommer uppskattningsvis ha cirka 200-300 anställda varav en tredjedel militär personal. Hur detta kommer påverka bostadsmarknaden ska utredas under 2023.

Projektet ROT Malmen beräknas att pågå till hösten 2026 och även om endast etapp 1 är beslutad är ambitionen att driva igenom hela projektet så länge projektbudget kan hållas. Resultatet efter färdigställd rotrenovering är ändå att vi ser kraftigt minskade reparation- och underhållskostnader för exempelvis vattenskador som under senare år varit väldigt omfattande.

Vi lever i en osäker verklighet med krig i vårt närområde, hög inflation, stigande räntor, prisökningar m.m. vilket gör att utvecklingsmöjligheter som kräver investeringar måste övervägas noga och verksamhetens fokus närmaste tiden är att se över och försöka minska kostnadsmassan då möjligheten till ökade intäkter är starkt begränsad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyresförhandlingar avseende hyrorna 2023 har slutförts och resulterade som ovan nämnts i en överenskommelse om höjning med 4,4 % fr o m med den 1 februari 2023. Den s k trepartsöverenskommelsen kommer utvärderas under året och kommer ligga till grund för kommande hyresförhandlingar.

Det nya el-avtalet fr o m 2023 med rörligt pris och prisutvecklingen för el tillsammans med den allmänna ränteutvecklingen kommer påverka bolagets kostnadsutveckling och vilka underhållsåtgärder som kommer kunna genomföras.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	106 246	101 860	99 637	99 877	96 634
Resultat efter finansiella poster	5 547	6 872	10 796	13 071	8 402
Balansomslutning	684 797	680 100	641 793	586 440	576 038
Antal anställda	17	15	16	15	13
Soliditet (%)	22,2	21,7	23,8	22,0	21,6
Avkastning på totalt kap. (%)	1,9	2,0	2,8	3,2	3,8
Avkastning på eget kap. (%)	3,6	4,6	7,1	9,7	6,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper. *ac*

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.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 000	38 173	9 000	84 372	5 358	147 903
Balanserat resultat				5 358	-5 358	0
Förändr uppskrivn.fond, se separat not 15		-540		540		0
Årets resultat					4 249	4 249
Belopp vid årets utgång	11 000	37 633	9 000	90 270	4 249	152 152

Förslag till vinstdisposition

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

balanserad vinst	90 269 862
årets vinst	4 249 401
	94 519 263

disponeras så att
i ny räkning överföres

	94 519 263
--	------------

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning		106 246	101 860
Övriga rörelseintäkter		4 306	3 669
Summa rörelsens intäkter		110 552	105 529
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-60 484	-58 160
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	-20 496	-18 986
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-17 583	-14 752
Övriga rörelsekostnader		-135	0
Summa rörelsens kostnader		-98 698	-91 898
Rörelseresultat		11 854	13 631
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 056	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 363	-6 798
Summa finansiella poster		-6 307	-6 759
Resultat efter finansiella poster		5 547	6 872
Resultat före skatt		5 547	6 872
Skatt på årets resultat	8	-1 298	-1 514
Årets resultat		4 249	5 358

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	623 599	517 143
Inventarier, verktyg och installationer	10	5 333	649
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	4 882	103 790
Summa materiella anläggningstillgångar		633 814	621 582
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	40	40
Uppskjuten skattefordran	13	43 371	42 591
Summa finansiella anläggningstillgångar		43 411	42 631
Summa anläggningstillgångar		677 225	664 213
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Lager för underhåll och reparation		16	23
Summa varulager		16	23
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		92	16
Fordringar hos koncernföretag		132	354
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		157	148
Aktuella skattefordringar		242	551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 609	816
Summa kortfristiga fordringar		3 232	1 885
<i>Kassa och bank</i>		4 324	13 979
Summa omsättningstillgångar		7 572	15 887
SUMMA TILLGÅNGAR		684 797	680 100_{sk}

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		11 000	11 000
Uppskrivningsfond	15	37 633	38 173
Reservfond		9 000	9 000
Summa bundet eget kapital		57 633	58 173
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		90 270	84 372
Årets resultat		4 249	5 358
Summa fritt eget kapital		94 519	89 730
Summa eget kapital		152 152	147 903
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	28 837	26 747
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	479 000	479 000
Summa långfristiga skulder		479 000	479 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		7 261	6 880
Leverantörsskulder		8 486	10 649
Skulder till koncernföretag		536	296
Förskott från koncernföretag		1 599	905
Aktuella skatteskulder		0	224
Övriga skulder		453	552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	6 473	6 944
Summa kortfristiga skulder		24 808	26 450
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		684 797	680 100

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	5 547	6 872
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17 478	14 842
Betald skatt	322	149

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

23 347 21 863

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	8	-16
Förändring av kundfordringar	1 095	2 308
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 678	1 606
Förändring av leverantörsskulder	-1 933	-5 604
Förändring av kortfristiga skulder	-785	592

Kassaflöde från den löpande verksamheten

20 054 20 749

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-29 709	-90 072
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	-90

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-29 709 -90 162

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	50 000
Amortering av lån	0	-3 522

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 46 478

Årets kassaflöde

-9 655 -22 935

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 13 979 36 914

Likvida medel vid årets slut

4 324 13 979^{AM}

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.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna resultatförs i den period de avser och förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

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. *AL*

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 swappportföljens 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 *AM*

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 ÅRL:s 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 2 Intäkternas fördelning

	2022	2021
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hyror	107 855	101 461
Hysesbortfall	-3 387	-2 041
Ersättning från hyresgäster	566	997
Övriga intäkter från hyresgäster	1 212	1 443
	106 246	101 860
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Förvaltningsarvode, AKI	1 764	1 722
Övriga intäkter	2 542	1 947
	4 306	3 669

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Underhållskostnader	33 410	30 381
Driftkostnader	25 355	25 957
Fastighetsskatt	1 719	1 822
	60 484	58 160

Not 4 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 885 tkr (321 tkr).

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

	2022	2021
Inom ett år	956	703
Senare än ett år men inom fem år	4 049	1 097
	5 005	1 800

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.

	2022	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers		
Revisionsuppdrag	117	114
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	68	64
	185	178 ^{AK}

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 156	1 172
Övriga anställda	8 204	7 280
	9 360	8 452
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal för styrelse och verkställande direktör	363	368
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 601	2 057
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	351	498
Pensionskostnader för övriga anställda	1 040	1 597
	4 355	4 520
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	13 715	12 972
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

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	1 056	39
	1 056	39

Not 8 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-1 297	-1 514
Totalt redovisad skatt	-1 297	-1 514

	2022	2021
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	20,60
Justering av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 090	-622
Justering av uppskjuten skattavseende avsättningar	780	-892
Skattereduktion för inventarieinköp 2021	12	
Redovisad skatt	-1 297	-1 514

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	674 286	663 600
Inköp	122 974	10 686
Försäljningar/utrangeringar	-1 029	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	796 231	674 286
Ingående avskrivningar	-179 774	-164 917
Omklassificeringar	-3 502	0
Årets avskrivningar	-15 983	-14 857
Utgående ackumulerade avskrivningar	-199 259	-179 774
Ingående uppskrivningar	50 898	50 898
Omklassificeringar	3 502	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	54 400	50 898
Ingående nedskrivningar	-28 267	-28 528
Återförda nedskrivningar	19 534	261
Årets nedskrivningar	-19 295	0
Årets avskrivningar på nedskrivet belopp	255	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 773	-28 267
Utgående redovisat värde	623 599	517 143
Taxeringsvärden byggnader	482 175	423 069
Taxeringsvärden mark	118 414	119 961
	600 589	543 030
Bokfört värde byggnader	586 528	486 816
Bokfört värde mark	37 071	30 327
	623 599	517 143

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. År 2022 har en extern värdering genomförts och visar på ett marknadsvärde om 1 137 300 tkr.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 849	4 606
Inköp	5 644	320
Försäljningar/utrangeringar	-487	-3 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 006	1 849
Ingående avskrivningar	-1 200	-4 075
Försäljningar/utrangeringar	470	3 032
Årets avskrivningar	-943	-157
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 673	-1 200
Utgående redovisat värde	5 333	649

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	103 790	35 028
Under året nedlagda kostnader	29 812	79 768
Omklassificeringar	-102	0
Under året genomförda omfördelningar	-128 618	-11 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 882	103 790
Utgående redovisat värde	4 882	103 790

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 13 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran på förlustavdrag	42 591	43 484
Skattemässiga restvärden i deklARATIONEN på byggnader	780	-893
Summa	43 371	42 591

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	2 609	816
	2 609	816

Not 15 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	38 173	38 713
Upplösning till följd av årets avskrivningar	-540	-540
Belopp vid årets utgång	37 633	38 173

Not 16 Uppskjuten skatt

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	26 747	2 090	28 837
	26 747	2 090	28 837

Not 17 Ställda säkerheter

Samtliga pantbrev finns i eget förvar och motsvarar beloppet 292 061,3 tkr (186 591 tkr).

Not 18 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	479 000	479 000
	479 000	479 000


Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna drift- och underhållskostnader	2 874	2 878
Upplupna löne- och lönebikostnader	2 000	1 827
Upplupet revisionsarvode	81	99
Upplupna räntor	1 518	2 140
	6 473	6 944 <i>AK</i>

Lönekostnad inkl även uppbokat avseende styrelsen.

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

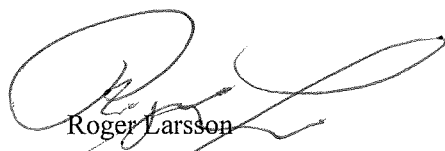
Kristinehamn den 17 februari 2023

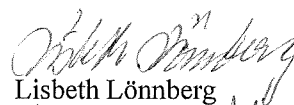

Hans Karlsson
Ordförande


Jonny Jansson


Anita Johansson


Anne Hölmekall


Roger Larsson

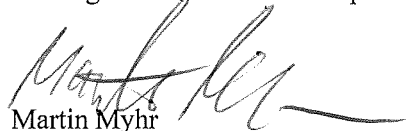

Lisbeth Lönnberg


Jan-Björn Jenssen


Jan Barthelson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 februari 2023

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 2022.

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 2022 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kristinehamnsbostäder AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

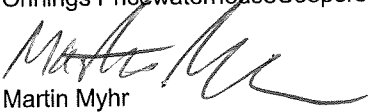
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristinehamn den 17 februari 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Myhr
Auktoriserad revisor

Till fullmäktige i Kristinehamns kommun

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

Granskningsrapport för år 2022

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

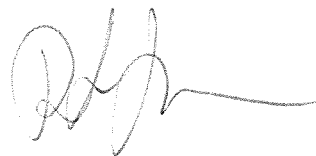
Jag har vid min granskning av bolagets verksamhet tagit del av styrelsens protokoll och rapportering, väsentliga beslut, bolagshandlingar, årsredovisning och revisionsrapporter. Vidare har jag erhållit information från bolagets företagsledning samt auktoriserade revisor

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 2023-02-17



Rolf Larsson Lekmannarevisor