

Årsredovisning

för

Kristinehamnsbostäder AB

556526-8116

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Kristinehamnsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2023 fanns i bolaget 1 378 (1 378) bostadslägenheter på 94 129 (94 129) m². Utöver detta finns 140 (140) lokaler på 9 788 (9 788) 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 2023 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har på många sätt varit ett utmanande år med stigande inflation, elpriser som varit höga, ökande räntekostnader, kraftiga prisökningar generellt för fastighetsägare och en ökande allmän oro i världen. Verksamheten fick äntligen ett år utan pandemipåverkan men är ändå påverkade av pandemins följder då att vi inte kunnat utföra vårt uppdrag med underhåll och felanmälningar i våra bostäder som vanligt.

Projekt ROT Malmen påbörjades med fas 2 för etapp 1 under jan/feb 2023. Arbetet under året har löpt på mycket väl utan stora överraskningar. I samband med investeringen har nedskrivning av fastigheten Rödspåttan 2 gjorts under året med 9,9 mkr. Styrelsen har under året beslutat för att gå vidare med både etapp 2 och 3. Hyresförhandling genomfördes under hösten och en överenskommelse tecknade för standardhöjandeåtgärder i etapp 1. Projektet förväntas pågå till hösten 2025 om beslut tas för genomförande av etapp 4.

Ordinarie bolagsstämma för bolaget hölls den 17 maj med efterföljande konstituerande styrelsemöte där ny styrelse installerades. Styrelsen fick ny ordförande i Anne Hölmebakk med Hans Karlsson som vice ordförande och två nya ledamöter introducerades.

Förvaltningsavtalet med HSB Kristinehamn ekonomisk förening löpte ut 2023-03-31 och Riksbyggen ekonomisk förvaltning påbörjade sin avtalsperiod. Arbetet under året har löpt på väl men det är ett omfattande uppdrag och mycket att sätta sig in i och för att säkerställa kvaliteten hålls löpande drift- och kontraktsmöten.

Under hösten 2022 gjordes en översyn och uppdatering av våra processer och under 2023 har arbetet varit fokuserat på att lägga in dem i ledningssystemet vilket fortsatt pågår och är något försenat på grund av en uppdatering i systemet.

Verksamhetsplanen har från och med 2023 tagits fram med utgångspunkt i Agenda 2030 som omfattar tre dimensioner för hållbar utveckling, den ekonomiska, den sociala och den miljömässiga.

Årets verksamhetsplanering genomfördes under november vid en konferens i Dömlé där samtlig personal och styrelseledamöter arbetade med framtagande av verksamhetsplan för 2024-2026. I enlighet med de nya ägardirektiven har bolaget tagit fram en verksamhetsplan för nästkommande 3-årsperiod.

Kund & Marknad

Vakanserna under 2023 har varierat mellan 7-23 vakanser per månad. Den främsta anledningen till den stora variationen med 23 tomma lägenheter i november månad är projekt ROT Malmen som pågått under året. Etapp 1 stod klart i december 2023 och där fylls uthyrningen på allteftersom. Ett visst tapp på området räknar vi med under projektets gång. En annan anledning till ökningen är vårt nya område Sannakajen som stod klart för uthyrning i april 2022. Huset med vanliga hyreslägenheter stod fullt uthyrt i mars 2023 och i december 2023 har trygghetsboendet fortfarande 3 vakanser. Övriga vakanser beror främst på eftersatt underhåll och vattenskador där vi behövt ställa av lägenheter för renovering.

Social hållbarhet

Kristinehamnsbostädernas sociala ansvarstagande och samarbete med socialtjänsten har fortlöpt under året. Bolaget jobbar kontinuerligt med 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 13 bostadssociala andrahandskontrakt. Tre personer med andrahandskontrakt med kommunen har fått egna avtal under året. Under året har en avhysning verkställts där lägenheten var övergiven. Vi har kontinuerligt arbetat förebyggande i avhysningsärenden och därmed lyckats undvika verkställande av

ytterligare avhysningar.

Kristinehamnsbostäder har 180 särskilda boenden (lägenheter) som blockförhyrs av Kristinehamns kommun som boende inom kategorin äldreboende och socialpsykiatri.

Integrationsenheten har tilldelats 2 lägenheter under året och 4 kvotflyktingar har tagits emot. Kommuntalet för 2023 var 5 personer. Antalet kvotflyktingar och kommunplacerade har minskat drastiskt. 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 upplåter även 5 lägenheter till ukrainska flyktingar som kommit hit enligt EU-direktivet 2022.

Vi har under året arbetat aktivt 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 har vi haft ett flertal kampanjer samt annonser med ett tydligt mätbart resultat. Vi når fler respondenter här 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 våra kontinuerliga NKI-undersökningar. Under året har vi genomfört träffar med hyresgäster på samtliga områden. Vi har bland annat påbörjat ett beteendeförändringsarbete gällande källsortering, läxläsning i Malmen, familjedag i stadsparken, seniorträffar, utflykter, gymnastik och matlagning i gemensamhetslokalen på trygghetsboendet som några exempel.

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. Under 2023 har vi bland annat tillsammans med Eagles innebandyförening och RF-SISU haft ett Integrationsprojekt för flickor 7-13 år. Under sommaren hade vi ett samarbete med KFUM som möjliggjorde att sommarkollot kunde genomföras. Vi har även samarbete med Kristinehamns kommun där det anordnats kulturträffar på olika ställen i kommunen och i våra bostadsområden. Detta är specifikt riktat till barn i deras hemmiljö.

Förvaltning

I vårt uppdrag ingår att underhålla och sköta driften av våra fastigheter. År 2023 har kantats av en hel del osäkerhet kring elpriser och drivande inflation. Som en del i vårt miljö- och hållbarhetsarbete är företaget med i Allmännyttans klimatinitiativ för att på sätt minska vår energiförbrukning med 30% från referensåret 2007. Som ett led i detta och även möta de ökade energikostnaderna har vi fortsatt satsat på att energioptimera våra fastigheter. En fortsatta utbyggnaden av vårt fastighetsnät ökar möjligheten att övervaka ventilationsanläggningar och undercentraler. Vårt mål är att byta ut all belysning till led-lampor. Under året har flera fastigheter anslutits till effekt- och medeltempstyrning, och för att minska värmeförlusten och öka komforten för hyresgästerna på Djurgårdsvägen 31 i området Djurgården har vi bytt ut alla fönster.

Vi har även under 2023 drabbats av ett antal större vattenskadorna som tagit stora resurser både från personal och ekonomi.

Satsningar har gjorts på våra bostadsområden för att öka tryggheten och bland annat har ett nytt passersystem driftsatts på Djurgårdsvägen 29 i området Djurgården. I kvarteret Blixten i området Strand har nytt uppkopplat brandlarm installerades där man kan övervaka dess funktioner och säkerställa att brandlarmen i lägenheterna fungerar.

Ekonomi

I det allmänt försämrade ekonomiska läget har vikten av ekonomiska hållbarhet blivit tydligare. Företagets ekonomiska mål är ett avkastningskrav på 2,5 % av totalt kapital och en soliditet på minst 20,0 %. Avkastning på totalt kapital uppgår till 1,7 % vilket innebär att målet inte uppnås. Soliditeten uppgår till 20,2 % vilket är i nivå med målet.

Årets resultat innan skatt är en förlust på -7 mkr. Nedskrivningar på 10 mkr i fastigheten Rödspättan 2 i området Malmen går i resultatet. Detta som en följd av de stora ROT-renoveringar som pågår i området.

Årets investeringar uppgår till 70 mkr, varav 68 mkr avser projekt ROT Malmen.

Hyreshöjningen 2023 uppgick till 4,4 procent fr o m den 1 februari 2023. Överenskommelsen mellan Sveriges allmännyttan, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen om hyressättningen fr o m med 2023, den så kallade trepartsöverenskommelsen, har legat till grund för förhandlingarna.

Hyresförlusterna uppgick till 2,7 (3,4) mkr vilket är 2,4 (3,1) % av hyresintäkterna.

Hanteringen av skuldportföljen har skett i enhet med de riktlinjer och ramar som fastställts i finanspolicyn. Vid årsskiftet hade bolaget en kreditgivare. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgick till 4,30 (2,34) år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 1,61 (2,13). Den genomsnittliga effektiva räntan uppgick till 2,10 (1,29) %.

Framtida utveckling

Befolkningsutvecklingen i Kristinehamn är fortsatt svagt nedåtgående och bolaget har fortsatt stabil men minskande efterfrågan på lägenheter, antalet vakanser har ökat under året och kan härledas till den ökande ekonomiska oron som finns i samhället. På grund av samhällsläget har samtliga planerade projekt inom bostadsrättssegmentet i kommunen helt stoppats och lagts på is för framtiden. Bolaget har i slutet av året beställt en marknadsanalys som ska belysa hur återetableringen av regementet A9 kommer att påverka efterfrågan av lägenheter men även behovet framledes av eventuell nyproduktion av hyresrätter inom kommunen.

Vi lever fortsatt i en osäker verklighet med krig i vårt närområde men även andra oroshärddar i världen påverkar oss genom hög inflation, stigande räntor och prisökningar. Intäktssidan är mycket mer komplicerad och sedvanliga hyresförhandlingar med hyresgästföreningen endast får ett utfall som kompenserar för en mindre del av de årliga kostnadsökningarna. Det gör att utvecklingsmöjligheter som kräver investeringar måste övervägas noga och fokus på planerat underhåll för att undvika kostsamma akuta åtgärder.

Fortsatt bevakar vi även fastighetsmarknaden i kommunen gällande objekt som kommer ut till försäljning då vi fortsatt ser ett behov av expansion, dels för en effektiv förvaltning, dels för att bolagets andel på hyresmarknaden är lägre än snittet inom allmännyttan.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	112 892	106 246	101 860	99 637	99 877
Resultat efter finansiella poster	-7 249	5 547	6 872	10 796	13 071
Balansomslutning	731 102	684 797	680 100	641 793	586 440
Antal anställda	17	17	15	16	15
Soliditet (%)	20,2	22,2	21,7	23,8	22,0
Avkastning på totalt kap. (%)	1,7	1,9	2,0	2,8	3,2
Avkastning på eget kap. (%)	neg	3,6	4,6	7,1	9,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Användande av finansiella instrument

Kristinehamnsbostäder nyttjar derivatinstrument för att hantera den ränterisikexponering som bolaget har i sin balans- och resultaträkning och 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.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 000	37 633	9 000	90 270	4 249	152 152
Balanserat resultat				4 249	-4 249	0
Återförd upplösning av uppskrivningsfond		4 799		-4 799		0
Årets resultat					-4 741	-4 741
Belopp vid årets utgång	11 000	42 432	9 000	89 720	-4 741	147 411

Förslag till vinstdisposition

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

balanserad vinst	89 720 463
årets förlust	-4 740 932
	84 979 531
disponeras så att i ny räkning överföres	84 979 531

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter	4		
Nettoomsättning		112 892	106 246
Övriga rörelseintäkter		8 140	4 306
Summa rörelsens intäkter		121 033	110 552
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-63 234	-60 484
Försäljnings- och administrationskostnader	6, 7, 8	-20 032	-20 738
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-28 337	-17 343
Övriga rörelsekostnader		-6 605	-135
Summa rörelsens kostnader		-118 208	-98 700
Rörelseresultat		2 825	11 852
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	9 503	1 058
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 577	-7 363
Summa finansiella poster		-10 074	-6 305
Resultat efter finansiella poster		-7 249	5 547
Resultat före skatt		-7 249	5 547
Skatt på årets resultat	10	2 508	-1 298
Årets resultat		-4 741	4 249

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		11 000	11 000
Uppskrivningsfond	19	42 432	37 633
Reservfond		9 000	9 000
Summa bundet eget kapital		62 432	57 633
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		89 720	90 270
Årets resultat		-4 741	4 249
Summa fritt eget kapital		84 979	94 519
Summa eget kapital		147 411	152 152
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	33 334	28 837
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21, 22	518 000	479 000
Summa långfristiga skulder		518 000	479 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		10 014	7 261
Leverantörsskulder		12 193	8 486
Skulder till koncernföretag		898	536
Förskott från koncernföretag		0	1 599
Övriga skulder		1 143	453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	8 109	6 473
Summa kortfristiga skulder		32 357	24 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		731 102	684 797

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-7 249	5 547
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	34 942	17 478
Betald skatt		-190	322
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		27 503	23 347
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		5	8
Förändring av kundfordringar		-1 224	1 095
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 020	-1 678
Förändring av leverantörsskulder		4 035	-1 933
Förändring av kortfristiga skulder		2 364	-785
Kassaflöde från den löpande verksamheten		29 663	20 054
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-69 945	-29 709
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-69 945	-29 709
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		39 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		39 000	0
Årets kassaflöde		-1 282	-9 655
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 324	13 979
Likvida medel vid årets slut		3 042	4 324

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

Hysesintäkterna resultatförs i den period de avser och förskottsbetalda 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.

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.

Nedskrivningar redovisas i resultaträkningen i posten Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar. I årsredovisning 2022 har nedskrivningar redovisats i posten Försäljnings- och administrationskostnader vilket innebär att 2022 års jämförelsesiffror är korrigerade jämfört med årsredovisning 2022.

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 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.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av disponibla tillgodohavanden hos banker. Bolagets kassa ingår i en cash pool. Denna innehas av Kristinehamns kommun och saldoto bokförs som fordran hos koncern. Även 2022 års jämförelsesiffror redovisas på samma sätt vilket inte gjordes i årsredovisning 2022.

Eget kapital

En återföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital (uppskrivningsfond) har gjorts 2023 på grund av felaktig hantering av upplösning av uppskrivning samt uppskjuten skatteskuld tidigare år. Ingen resultateffekt har gjorts utan endast omföring mellan bundet eget kapital och fritt eget kapital. Justering har gjorts i 2023 års siffror vilket innebär 2022 års jämförelsetal är felaktiga.

Ny avskrivningsperiod för uppskrivning samt upplösning av uppskjuten skatt kommer att påbörjas under 2024 i takt med avskrivning av fastigheter vilka uppskrivningen baseras på.

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 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras på bedömningar och uppskattningar om framtiden. Antaganden som innebär en risk för väsentliga justeringar under kommande år har gjorts avseende materiella anläggningstillgångar, fastigheter. För materiella anläggningstillgångar fastigheter, har uppdelning i komponenter gjorts i de fall skillnaden i nyttjandeperiod mellan de olika komponenterna är väsentlig. Det bokförda värdet på fastigheten har, vid ingången till K3, fördelats enligt respektive komponents andel av det bedömda värdet. I samband med årsbokslutet bedöms huruvida det finns någon indikation på att en tillgångs verkliga värde understiger bokfört värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. I de fall det inte går att beräkna en tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enheten som tillgången tillhör. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Not 4 Intäkternas fördelning

	2023	2022
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hyror	114 038	107 855
Hysesbortfall	-2 726	-3 387
Ersättning från hyresgäster	447	566
Övriga intäkter från hyresgäster	1 133	1 212
	112 892	106 246
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Förvaltningsarvode, AKI	2 597	1 764
Övriga intäkter	5 543	2 542
	8 140	4 306

Not 5 Fastighetskostnader

	2023	2022
Underhållskostnader	31 360	33 410
Driftskostnader	30 160	25 355
Fastighetsskatt	1 714	1 719
	63 234	60 484

Not 6 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 962 (885) tkr.

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

	2023	2022
Inom ett år	1 282	956
Senare än ett år men inom fem år	2 778	4 049
	4 060	5 005

Not 7 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.

	2023	2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers		
Revisionsuppdrag	67	117
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	31	68
	98	185

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 242	1 156
Övriga anställda	8 122	8 204
	9 364	9 360
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal för styrelse och verkställande direktör	351	363
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 593	2 601
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	39	351
Pensionskostnader för övriga anställda	910	1 040
	3 893	4 355
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	13 257	13 715
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %

Bolaget har 16 anställda exkl. vd varav 8 kvinnor (föregående år 15 anställda exkl. vd varav 7 kvinnor). Vd har enligt avtal rätt till 12 månadslöner vid uppsägning från företagets sida.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Utdelningar	2	2
Övriga ränteintäkter	9 501	1 056
	9 503	1 058

Not 10 Skatt på årets resultat

		2023	2022
Skatt på årets resultat			
Uppskjuten skatt		2 508	-1 298
Totalt redovisad skatt		2 508	-1 298
		2023	2022
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	20,60	
Justering av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		-4 497	-2 090
Justering av uppskjuten skattavseende avsättningar		7 005	780
Skattereduktion för inventarieinköp 2021			12
Redovisad skatt		2 508	-1 298

Not 11 Byggnader och mark
Byggnader och markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	796 231	674 286
Årets anskaffningar	55 855	122 974
Utrangeringar	-7 846	-1 029
Omklassificeringar	-37 863	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	806 377	796 231
Ingående avskrivningar	-199 259	-179 774
Omklassificeringar	37 863	-3 502
Årets avskrivningar	-18 121	-15 983
Utrangeringar	1 240	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-178 277	-199 259
Ingående uppskrivningar	54 400	50 898
Omklassificeringar		3 502
Utgående ackumulerade uppskrivningar	54 400	54 400
Ingående nedskrivningar	-27 773	-28 267
Återförda nedskrivningar		19 534
Årets nedskrivningar	-9 873	-19 295
Årets avskrivningar på nedskrivet belopp	758	255
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-36 888	-27 773
Utgående redovisat värde	645 612	623 599
Taxeringsvärden byggnader	523 880	482 175
Taxeringsvärden mark	120 569	118 414
	644 449	600 589
Bokfört värde byggnader	608 541	586 528
Bokfört värde mark	37 071	37 071
	645 612	623 599

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 2023 visar värdering ett marknadsvärde om 1 219 900 tkr.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 006	1 849
Årets anskaffningar	942	5 644
Försäljningar/utrangeringar		-487
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 948	7 006
Ingående avskrivningar	-1 673	-1 200
Försäljningar/utrangeringar		470
Årets avskrivningar	-1 101	-943
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 774	-1 673
Utgående redovisat värde	5 174	5 333

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	4 882	103 790
Under året nedlagda kostnader	69 945	29 812
Omklassificeringar		-102
Under året genomförda omfördelningar	-56 796	-128 618
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 031	4 882
Utgående redovisat värde	18 031	4 882

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 15 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran på förlustavdrag	43 371	42 591
Skattemässiga restvärden i deklARATIONEN på byggnader	7 005	780
Summa	50 376	43 371

Not 16 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Kristinehamns kommun, banktillgodohavande	3 042	4 324
Kristinehamns kommun, kundfordringar	2 375	132
	5 417	4 456

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteutgifter	2 250	
Förutbetalda kostnader	3 011	2 609
	5 261	2 609

Not 18 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	89 720
årets förlust	-4 741
	84 980
disponeras så att i ny räkning överföres	84 980
	84 980

Not 19 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	37 633	38 173
Upplösning till följd av årets avskrivningar		-540
Återförd upplösning av fonden	4 799	
Belopp vid årets utgång	42 432	37 633

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Not 20 Uppskjuten skatt

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	28 837	4 497	33 334
	28 837	4 497	33 334

Not 21 Ställda säkerheter

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

Not 22 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	518 000	479 000
	518 000	479 000

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna drift- och underhållskostnader	2 525	2 874
Upplupna löne- och lönebikostnader	1 710	2 000
Upplupet revisionsarvode	124	81
Upplupna räntekostnader	3 750	1 518
	8 109	6 473

Lönekostnad inkl även uppbokat avseende styrelsen.

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	18 464	17 565
Utrangeringar	6 605	159
Nedskrivningar	9 873	-239
Omklassificeringar		-7
	34 942	17 478

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

Kristinehamn den 16 februari 2024

Anne Hölmekvick
Ordförande

Hans Karlsson

Anitha Johansson

Ann-Christine Lumberg

Jonny Jansson

Bjarne Olsson

Jan-Björn Jenssen

Jan Barthelsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Ek
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 2023.

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 2023 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 2023 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Karlstad 2024-03-06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Ek
Auktoriserad revisor

Till fullmäktige i Kristinehamns kommun

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

Granskningsrapport för år 2023

Inledning

Jag av fullmäktige i Kristinehamns kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Kristinehamnsbostädernas 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 följer det ägardirektiv som fullmäktige fastställt. Bolaget bedrivs och utvecklas med god kontroll och ekonomisk bärkraft. Den interna kontrollen bedöms som tillfredsställande.

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 2024-02-15



Rolf Larsson Lekmannarevisor