

Årsredovisning
för
Kristinehamnsbostäder AB

556526-8116

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen och verkställande direktören för Kristinehamnsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 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 2024 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. Fastighetsskötsel utförs på entreprenad av Riksbyggen ekonomisk förening.

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

Företaget har sitt säte i Kristinehamn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 präglades bostads- och fastighetsmarknaden i Kristinehamn av både utmaningar och möjligheter. Den övergripande utvecklingen reflekterade trender på nationell nivå, där ekonomisk osäkerhet och förändrade räntenivåer hade en märkbar påverkan. Samtidigt upplevs Kristinehamn som en stabil marknad även om det under perioder signalerade att vakanser för hyreslägenheter ökar. Året avslutades med en vakansnivå motsvarande senare år vilket kan jämföras med många andra kommuner där vakansnivåerna skjuter i höjden.

Efterfrågan på bostäder i Kristinehamn fortsatte att vara på en stabil nivå, särskilt bland barnfamiljer och äldre som söker boende med närhet till natur och goda kommunikationer. Dock påverkade stigande räntor hushållens köpkraft, vilket ledde till en avmattning i prisökningstakten för både småhus och bostadsrätter. Ett antal planerade bostadsrättsprojekt i kommunen har lagts vilande på grund av prisökningar och räntenivåer vilket gjort att intresset för att köpa nyproducerad bostadsrätt har varit i stort sett obefintligt. Tack vare stadens attraktiva läge vid Väneren och bra pendlingsavstånd till större arbetsmarknader bibehöll bostadspriserna en stabil nivå jämfört med närliggande regioner.

Som ett led i återetableringen av Artilleriregemente A9 tecknades ett blockhyresavtal med Riksförsvärsbostäder om tre möblerade lägenheter där vi förväntar oss en löpande utökning av antalet i samband med verksamheten startas upp inför full drift 2029.

Projektet ROT Malmen fortsatte med färdigställande av etapp 2 och start av etapp 3 under 2024. Arbetet har under året har löpt på mycket bra utan stora överraskningar. Styrelsen har under året beslutat att gå vidare med både etapp 3 och 4. Hyresförhandlingar har genomförts etappvis under hösten och överenskommelser har tecknats för standardhöjandeåtgärder för respektive etapp. Projektet förväntas fortgå till hösten 2025 med färdigställande september/oktober månad.

Ordinarie bolagsstämma för bolaget hölls den 31 maj med efterföljande konstituerande styrelsemöte. Styrelsen fick en ny ledamot under året efter avsägelse från tidigare ledamot.

Under hösten 2024 påbörjades ett arbete med att ta fram en hållbarhetsstrategi för bolaget med mål att börja hållbarhetsrapportera i samband med årsbokslut 2025.

Höstens verksamhetskonferens för styrelse och ledningsgrupp fokuserade på hållbarhet och långsiktigt strategisk planering och mål.

Kund & Marknad

Bolaget har under året haft en ökad vakansgrad med genomsnittlig beläggning på 91,8%. Fokus har legat på att skapa mervärde för våra hyresgäster med en hög servicenivå för högre kvarboende. Antalet vakanta lägenheter har under året varierat mellan 8-32 stycken per månad. Den främsta anledningen till den stora variationen med 32 tomma lägenheter i augusti månad är projekt ROT Malmen. I november var endast 8 lägenheter outhyrda varav 6 lägenheter på området Malmen vilket visar att vi fyller på alltefter projektets färdigställande.

Vakanserna på trygghetsboendet på Sannakajen har stabiliserats. Vid utgången av året fanns en vakant lägenhet och en omsättning på sex av lägenheterna under året. Bolaget har under verksamhetsåret haft en genomsnittlig omsättning på 18 lägenheter per månad. Fokus på det kommande året kommer att ligga på att förbättra kundnöjdheten, utöka uthyrningsgraden och anpassa verksamheten till rådande marknadstrender.

Social hållbarhet

Social hållbarhet är en central del av förvaltningen av bostäder. Genom att främja gemenskap, trygghet och jämlikhet bidrar bolaget till att skapa långsiktigt hållbara bostadsområden. De övergripande målen för social hållbarhet inom bolaget inkluderar:

Att skapa inkluderande och trygga boendemiljöer
Att främja delaktighet och engagemang bland hyresgäster
Att säkerställa tillgång till bostäder för mångfald av individer och hushåll
Att stödja hälsa och välbefinnande genom förvaltningsåtgärder

Genom samarbete med kommunen kan vi tillgodose att individer som är i behov av stöd kan komma in på bostadsmarknaden. Bolagets sociala ansvarstagande och samarbete med socialtjänsten har fortlöpt och under det gångna året har ett nytt samverkansavtal mellan bolaget och AKV upprättats. Vi lägger stor vikt vid att arbeta förebyggande. I december hade bolaget 12 bostadssociala andrahandskontrakt. Tre personer med andrahandskontrakt med kommunen har fått egna avtal under året. Under 2024 har en avhysning verkställts på grund av obetalda hyror. Vi har kontinuerligt arbetat förebyggande i avhysningsärenden och därmed lyckats undvika verkställande av ytterligare avhysningar.

Tillsammans med kommunen har vi infört projektet Bostad Först. Detta är inskrivet i samverkansavtalet och vi har under hösten 2024 upplåtit två lägenheter till projektet.

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

Integrationsenheten har inte haft behov av någon lägenhet under 2024. Vi har däremot upplåtit sju lägenheter till personer från Ukraina som kommit via EU-direktivet. De första kom 2022 och fyra av dem har under 2024 fått egna kontrakt.

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.

Samarbeten och boinflytande

Vi fortsätter att aktivt arbeta med boendeutveckling. Att öka hyresgästernas boendeflytande 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 NKI-undersökningar. 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. Under 2024 började vi med mellanmål för skolungdomar på Strand vilket har varit mycket populärt och många barn har kommit för att fika och spela spel efter skolan.

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. Vi har bland annat ett 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.

Kundnöjdhet

Vi mäter kundnöjdheten kontinuerligt för att få en bra bild av vad våra hyresgäster efterfrågar. Resultatet använder vi i vår verksamhetsstyrning under året. Service- och produktindex mäts och resultatet möjliggör benchmark i branschen.

Under verksamhetsåret har vi strävat efter framsteg för att främja social hållbarhet i våra bostadsområden. Bolaget planerar att fortsätta satsningar inom trygghet, delaktighet och hälsa, med särskilt fokus och stöd till utsatta grupper.

Förvaltning

Under verksamhetsåret har vårt arbete fokuserat på att säkerställa en effektiv förvaltning av våra fastigheter samt att stärka vårt arbete med hållbarhet och energieffektivitet.

Drift och underhåll

Vårt huvuduppdrag omfattar drift och underhåll av våra fastigheter, vilket vi har fortsatt att prioritera under året. Trots utmaningar i form av större vattenskador, som krävt betydande resurser både ekonomiskt och personalmässigt, har vi lyckats upprätthålla en god standard i vårt förvaltningsarbete. Fastighetsskötsel utförs på entreprenad av Riksbyggen.

Hållbarhetsarbete

Som en del av vårt miljö- och hållbarhetsarbete deltar vi aktivt i klimatinitiativet med målet att minska energiförbrukningen med 30 % jämfört med referensåret 2007. Under året har vi fortsatt att energioptimera våra fastigheter genom utbyggnad av vårt fastighetsnät, vilket möjliggör förbättrad övervakning och styrning av ventilationssystem och undercentraler. Flera fastigheter har anslutits till systemet för effekt- och medeltemperaturstyrning, vilket bidrar till ökad energieffektivitet. Ett projekt har också inletts för att undersöka alternativa uppvärmningslösningar för områdena Strand och Malmen, vilket ligger i linje med våra långsiktiga hållbarhetsmål att minska vår energiförbrukning med 30% fram till 2030.

Investeringar och projekt

Utöver ROT Malmen har en större takentreprenad påbörjats på Kristinapalatset på Mariebergsområdet. Projektet fortskrider enligt plan och beräknas vara färdigställt i maj 2025.

Ekonomi

I det allmänt försämrade ekonomiska läget har vikten av ekonomisk hållbarhet blivit tydligare. Bolagets ekonomiska mål är ett avkastningskrav på 2,5 % av totalt kapital och en soliditet på minst 20,0 %. Avkastning på totalt kapital uppgår till 0,1 % vilket innebär att målet inte uppnås. Soliditeten uppgår till 17,8 % vilket är lägre än målet.

Årets resultat innan skatt är en förlust på -15 mkr. Nedskrivningar på 10 mkr i fastigheten Rödspättan 2 i området Malmen ingår i resultatet och är en följd av ROT-renoveringar som pågår i området.

Årets investeringar uppgår till 79 mkr, varav 75 mkr avser projekt ROT Malmen.

Hyreshöjningen 2024 uppgick till 4,5 % fr. o. m. den 1 januari 2024 och 1,6 % fr. o. m. den 1 juli 2024. Överenskommelsen mellan Sveriges allmännytt, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen om hyressättningen fr o m med 2023, den så kallade trepartsöverenskommelsen, har legat till grund för förhandlingarna.

Hyresförlusterna uppgick till 3,7 (2,7) mkr vilket är 3,0 (2,4) % av hyresintäkterna.

Hanteringen av skuldportföljen har skett i enhet med de riktlinjer och ramar som fastställts i finanspolicyn. Vid årsskiftet hade bolaget två kreditgivare. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgick till 4,10 (4,30) år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 1,30 (1,61). Den genomsnittliga effektiva räntan uppgick till 2,60 (2,10) %.

Framtida utveckling

Befolkningsutvecklingen i Kristinehamn har under de senaste åren visat en nedåtgående trend. Enligt Statistiska centralbyrån (SCB) minskade antalet invånare med 81 personer under 2024 till och med kvartal 3.

Prognoser för framtiden indikerar att denna minskning kan fortsätta. Enligt Region Värmlands befolkningsprognos förväntas Kristinehamns befolkning minska med cirka 0,4 % fram till år 2040. Åldersgruppen 0-19 år minskar med 0,3%, 20-64 år minskar med 6,2% och åldersgruppen +65 år ökar med 11%.

Kristinehamn kommer framgent också ha en större andel äldre i befolkningen varför behovet av tillgängliga bostäder och bostäder i mellanboendeform kommer att öka.

En marknadsundersökning genomförd av Evidens våren 2024 visar inte på några stora behov av nyproduktion av hyresrätter i kommunen, då har även återetableringen av artilleriregemente A9 beaktats. Marknaden bedöms klara av 2025 lägenheter per år vid en hyresnivå om 2 000 kr/kvm. Denna hyresnivå är hög för Kristinehamn jämfört med senaste nyproduktion av hyresrätter i på Sannakajen 2022 där hyresnivån är ca 1 800 kr/kvm och där efterfrågan inte är stor. För att få en ekonomisk bärighet i nyproduktion bör hyresnivån vara ca 2 000 kr/kvm.

Kristinehamns kommun har i sitt bostadsförsörjningsarbete också sett ett kommande behov av mellanboendeform för äldre typ trygghetsboende. Detta kommer att analyseras vidare under våren 2025.

I bolagets bestånd ser vi framåt fortsatta behov av större underhållsåtgärder bland annat i området innerstan, varför vi under 2025 ska analysera och ta fram en plan för åtgärder, ekonomi och när i tid vi skulle kunna påbörja ett arbete.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	121 210	112 700	106 246	101 860	99 637
Resultat efter finansiella poster	-14 570	-7 249	5 547	6 872	10 796
Antal anställda	16	17	17	15	16
Balansomslutning	739 421	695 519	655 960	653 129	615 668
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	3,6	4,6	7,1
Avkastning på totalt kap. (%)	0,1	0,5	1,9	2,0	2,8
Soliditet (%)	17,8	21,2	22,2	21,7	23,8

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	42 432	9 000	89 720	-4 741	147 411
Disposition enligt beslut av årsstämman:				-4 741	4 741	0
Förändr uppskrivn fond, se separat not 19		-864		864		0
Just skatt uppskrivn fond		-611				-611
Årets resultat					-15 174	-15 174
Belopp vid årets utgång	11 000	40 957	9 000	85 843	-15 174	131 626

Förslag till vinstdisposition

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

balanserad vinst	85 843 397
årets förlust	-15 174 387
	70 669 010

disponeras så att i ny räkning överföres	70 669 010
---	------------

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

Resultaträkning

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

-4

4

Nettoomsättning

121 210

112 700

Övriga rörelseintäkter

4 633

8 332

Summa rörelsens intäkter

125 843

121 032

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

5

-69 373

-60 835

Försäljnings- och administrationskostnader

6, 7, 8

-24 646

-22 430

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-30 220

-28 337

Övriga rörelsekostnader

-756

-6 605

Summa rörelsens kostnader

-124 995

-118 207

Rörelseresultat

848

2 825

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

9

84

723

Räntekostnader och liknande resultatposter

10

-15 502

-10 797

Summa finansiella poster

-15 418

-10 074

Resultat efter finansiella poster

-14 570

-7 249

Resultat före skatt

-14 570

-7 249

Skatt på årets resultat

11

-604

2 508

Årets resultat

-15 174

-4 741

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	663 243	645 612
Inventarier, verktyg och installationer	13	4 745	5 174
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	49 175	18 031
Summa materiella anläggningstillgångar		717 163	668 817
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Uppskjuten skattefordran	16	15 827	17 043
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 867	17 083
Summa anläggningstillgångar		733 030	685 900
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Lager för underhåll och reparation		8	11
Summa varulager		8	11
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		748	244
Fordringar hos koncernföretag	17	1 463	5 417
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		275	203
Övriga fordringar		477	531
Aktuella skattefordringar		316	202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3 103	3 011
Summa kortfristiga fordringar		6 382	9 608
<i>Kassa och bank</i>		1	0
Summa omsättningstillgångar		6 391	9 619
SUMMA TILLGÅNGAR		739 421	695 519

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

19, 20

Bundet eget kapital

Aktiekapital

11 000

11 000

Uppskrivningsfond

21

40 957

42 432

Reservfond

9 000

9 000

Summa bundet eget kapital

60 957

62 432

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

85 843

89 720

Årets resultat

-15 174

-4 741

Summa fritt eget kapital

70 669

84 979

Summa eget kapital

131 626

147 411

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

22, 23

300 000

275 000

Summa långfristiga skulder

300 000

275 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

275 000

243 000

Förskott från kunder

8 394

10 014

Leverantörsskulder

11 967

12 193

Skulder till koncernföretag

24

5 310

898

Övriga skulder

1 412

1 143

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25

5 712

5 860

Summa kortfristiga skulder

307 795

273 108

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

739 421

695 519

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-14 570	-7 249
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	30 976	34 942
Betald skatt		202	-190
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		16 608	27 503
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		2	5
Förändring av kundfordringar		-990	-1 224
Förändring av kortfristiga fordringar		1 900	-3 020
Förändring av leverantörsskulder		555	4 035
Förändring av kortfristiga skulder		-1 697	2 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 378	29 663
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-79 322	-69 945
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-79 322	-69 945
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		57 000	39 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		57 000	39 000
Årets kassaflöde		-5 944	-1 282
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 042	4 324
Likvida medel vid årets slut		-2 902	3 042

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Byte av redovisningsprincip

Företaget redovisar från och med 2024 erhållen ränta från ränteswappar som en del av räntekostnaderna istället för ränteintäkter. Förändringen av redovisningen av ränteintäkter och räntekostnader påverkar även 2023 års upplupna intäkter/kostnader, vilket gör att balansomslutningen förändras i 2023 års siffror mot föregående års årsredovisning. Under året har bolaget bytt redovisningsprincip för klassificering av lång respektive kortfristig skuld, där skulder med kontraktstid kortare än 12 månader numera klassificeras som kortfristig skuld. Jämfört med tidigare redovisningsprincip som utgick från bolagets bedömning att lånet skulle refinansieras efter kontraktstidens utgång.

Intäkter

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.

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 bolaget 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.

Finansiella instrument

Kristinehamnsbostäder utnyttjar finansiella instrument för att hantera ränterisker. Ränterisken definieras i bolagets 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

Bolaget innehar räntederivat för att hantera ränterisken som uppstår i bolagets upplåning. Då ränteswapparna innehas i syfte att säkra ränterisk i bolagets upplåning redovisas räntekuponger på swapparna som en del av räntekostnaderna.

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 bolagets 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 bolaget 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 saldot bokförd som fordran eller skuld hos koncern.

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.

Ny avskrivningsperiod för uppskrivning samt upplösning av uppskjuten skatt har påbörjats 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 bolaget, 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.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

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

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

	2024	2023
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hyror	121 345	114 038
Hyresbortfall	-3 684	-2 726
Ersättning från hyresgäster	3 523	1 361
Övriga intäkter från hyresgäster	26	27
	121 210	112 700
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Förvaltningsarvode, AKI	2 607	2 597
Övriga intäkter	2 026	5 735
	4 633	8 332

Not 5 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel, köpta varor och tjänster	11 751	8 953
Reparationer	12 459	10 741
Underhåll	11 537	9 769
El	4 956	4 956
Fjärrvärme	15 835	14 333
Vatten	5 357	4 906
Renhållning	3 502	3 449
Övriga driftkostnader	2 211	2 014
Fastighetsskatt	1 765	1 714
	69 373	60 835

Not 6 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 182 (962) tkr.

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

	2024	2023
Inom ett år	1 088	1 282
Senare än ett år men inom fem år	1 671	2 778
	2 759	4 060

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.

	2024	2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers		
Revisionsuppdrag	130	67
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	64	12
Skatterådgivning	30	19
	224	98

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 292	1 242
Övriga anställda	8 282	8 122
	9 574	9 364
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal för styrelse och verkställande direktör	369	351
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 609	2 593
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	417	399
Pensionskostnader för övriga anställda	886	910
	4 281	4 253
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	13 855	13 617
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %

Bolaget har 15 (16) anställda exklusive VD varav 8 (8) kvinnor och 7 (8) män.
VD har enligt avtal rätt till 12 månadslöner vid uppsägning från företagets sida.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Utdelningar	2	2
Övriga ränteintäkter	82	721
	84	723

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	-15 502	-10 797
	-15 502	-10 797

Not 11 Skatt på årets resultat

		2024	2023
Skatt på årets resultat			
Uppskjuten skatt		-604	2 508
Totalt redovisad skatt		-604	2 508
		2024	2023
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	20,60	
Justering av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		4 860	-4 497
Justering av uppskjuten skattavseende avsättningar		-5 464	7 005
Redovisad skatt		-604	2 508

Not 12 Byggnader och mark
Byggnader och markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	806 377	796 231
Årets anskaffningar	47 502	55 855
Utrangeringar	-2 684	-7 846
Omklassificeringar		-37 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	851 195	806 377
Ingående avskrivningar	-178 277	-199 259
Omklassificeringar		37 863
Årets avskrivningar	-18 939	-18 121
Utrangeringar	1 928	1 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-195 288	-178 277
Ingående uppskrivningar	54 400	54 400
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 088	
Utgående ackumulerade uppskrivningar	53 312	54 400
Ingående nedskrivningar	-36 888	-27 773
Årets nedskrivningar	-10 060	-9 873
Årets avskrivningar på nedskrivet belopp	972	758
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-45 976	-36 888
Utgående redovisat värde	663 243	645 612
Taxeringsvärden byggnader	523 880	523 880
Taxeringsvärden mark	120 569	120 569
	644 449	644 449
Bokfört värde byggnader	626 172	608 541
Bokfört värde mark	37 071	37 071
	663 243	645 612

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 2024 visar värdering ett marknadsvärde om 1 347 500 tkr.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 948	7 006
Årets anskaffningar	676	942
Försäljningar/utrangeringar	-100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 524	7 948
Ingående avskrivningar	-2 774	-1 673
Försäljningar/utrangeringar	100	0
Årets avskrivningar	-1 105	-1 101
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 779	-2 774
Utgående redovisat värde	4 745	5 174

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	18 031	4 882
Under året nedlagda kostnader	79 322	69 945
Under året genomförda omfördelningar	-48 178	-56 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 175	18 031
Utgående redovisat värde	49 175	18 031

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 16 Uppskjuten skattefordran

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran på förlustavdrag	55 237	50 376
Skattemässiga restvärden i deklarationen på byggnader	-39 410	-33 333
Summa	15 827	17 043

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Kristinehamns kommun, banktillgodohavande	0	3 042
Kristinehamns kommun, kundfordringar	1 463	2 375
	1 463	5 417

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	105	0
Förutbetalda kostnader	2 998	3 011
	3 103	3 011

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Antal A-Aktier	11 000	1
	11 000	

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	85 843
årets förlust	-15 174
	70 669

disponeras så att	
i ny räkning överföres	70 669
	70 669

Not 21 Uppskrivningsfond

2024-12-31 2023-12-31

Belopp vid årets ingång	42 432	37 633
Upplösning till följd av årets avskrivningar	-864	0
Återförd upplösning av fonden	-612	4 799
Belopp vid årets utgång	40 956	42 432

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

Not 22 Ställda säkerheter

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

Not 23 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än ett år efter balansdagen	300 000	225 000
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	50 000
	300 000	275 000

Not 24 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Kristinehamns kommun, checkräkningskredit	2 903	0
Kristinehamns kommun, leverantörsfakturor	1 352	514
Kristinehamns Elnät AB/Energi AB, leverantörsfakturor	1	57
Kristinehamns kommun, upplupna kostnader	747	3
Kristinehamns Elnät, upplupna kostnader	307	324
	5 310	898

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löne- och lönebikostnader	1 677	1 710
Upplupna räntekostnader	1 687	1 501
Upplupet revisionsarvode	76	124
Övriga interimsskulder	2 272	2 525
	5 712	5 860

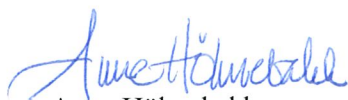
Lönekostnad inkl även uppbokat avseende styrelsen.

Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	20 160	18 464
Utrangeringar	756	6 605
Nedskrivningar	10 060	9 873
	30 976	34 942

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

Kristinehamn den 14 mars 2025



Anne Hölmebakk
Ordförande



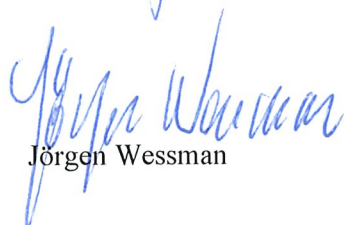
Hans Karlsson



Anitha Johansson



Ann-Christine Lumberg



Jörgen Wessman



Bjarne Olsson



Jan-Björn Jenssen



Jan Barthelson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Ek
Auktoriserad revisor