

Årsredovisning
för
Kristinehamnsbostäder AB

556526-8116

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen och verkställande direktören för Kristinehamnsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget är ett kommunalt aktiebolag där samtliga aktier ägs av Kristinehamns kommun, org nr 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 2025 fanns i bolaget 1 379 (1 378) bostadslägenheter på 94 269 (94 129) m². Utöver detta finns 134 (140) lokaler på 9 612 (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.

Peter Hovlund är anställd som bolagets VD och även för AB Kristinehamns Industrifastigheter.

Företaget har sitt säte i Kristinehamn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projekt ROT Malmen som startade år 2022 har slutförts under året.

Under våren avsade sig ordförande och vice ordförande sina uppdrag och ny ordförande och vice ordförande tillträdde under juni månad. Även VD sa upp sig från sin tjänst och rekrytering av ny VD Peter Hovlund gjordes under hösten.

Ordinarie bolagsstämma för bolaget hölls den 16 maj med efterföljande konstituerande styrelsemöte. Extra bolagsstämma hölls den 12 juni med anledning av att ny ordförande och vice ordförande hade utsetts.

Kund & Marknad

Omsättning av lägenheter

Bolagets arbete med att stärka attraktiviteten i bostadsbeståndet och bostadsområdena är en central del av verksamheten och en förutsättning för långsiktig efterfrågan och stabil ekonomi. Attraktivitet skapas genom välskötta fastigheter, trygga och funktionella utemiljöer samt ett kundnära och serviceinriktat arbetssätt.

Bolaget har under året haft en ökad vakansgrad med genomsnittlig beläggning på 93,9%. Fokus har legat på att skapa mervärde för våra hyresgäster med en hög servicenivå för högre kvarboende.

Under året har ett nytt poängfritt kösystem för bostadskön införts. Syftet har varit att snabba på köhanteringen och öka transparensen för de sökande samt att kunna få en bostad snabbt om livssituationen ändras. Införandet har genomförts på ett strukturerat sätt med tillhörande informationsinsatser och informationskampanjer.

Fokus det kommande året kommer att ligga på att ytterligare 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

Under verksamhetsåret har organisationen bedrivit ett aktivt och strukturerat förebyggande arbete med målsättningen att inga vräkningar ska genomföras. Arbetet har fokuserat på tidiga insatser vid risk för betalningssvårigheter, tydlig kommunikation med hyresgäster samt samverkan med berörda aktörer.

Genom rutiner för tidig kontakt, individuella lösningar och stödsatser har organisationen kunnat minska risken för avhysningar. Bedömningen är att det förebyggande arbetet bidrar till ökad boendetrygghet och social hållbarhet. Bolaget utförde ingen vräkning under året. Arbetet kommer att fortsätta och vidareutvecklas under kommande verksamhetsår.

Bostad Först infördes i Kristinehamns kommun i slutet av 2024. Verksamheten inriktar sig på att minska hemlöshet genom att erbjuda personer i långvarig hemlöshet ett varaktigt boende utan krav på drogfrihet eller behandling. Insatsen utgår från principen om bostaden som en grundläggande rättighet och kombineras med individuellt anpassat, frivilligt stöd. Under verksamhetsåret har tre bostäder tillhandahållits i vårt ordinära bostadsbestånd i samverkan med socialtjänsten. Vi planerar att Bostad Först som det ser ut idag kan erbjudas upp till fem lägenheter.

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

Samarbeten och boinflytande för socialt hållbara bostadsområden

Bolaget arbetar långsiktigt för att utveckla socialt hållbara bostadsområden där hyresgäster känner trygghet, trivsel och delaktighet. Arbetet utgår från bolagets uppdrag som samhällsaktör och fastighetsägare med ansvar för både boendemiljö och social utveckling.

Under året har fokus legat på trygghetsskapande och förebyggande insatser i och omkring våra områden. Detta har skett genom ökad närvaro i bostadsområdena, samverkan med kommunen, polis, föreningsliv och andra lokala aktörer samt riktade insatser för barn och unga.

Social hållbarhet integreras i bolagets löpande förvaltning och utvecklingsarbete, bland annat vid projekt ROT Malmen där utemiljön och tillgängligheten har prioriterats. Arbetet följs upp genom frekventa kundundersökningar och löpande dialog med hyresgäster.

Marknad och kommunikation

Bolaget har under verksamhetsåret fortsatt att utveckla sin marknadsföring i sociala medier som ett komplement till övrig kommunikation. Närvaron på digitala plattformar har syftat till att stärka relationen med hyresgäster och intressenter, öka tillgängligheten till information samt bidra till en öppen och transparent dialog. Genom sociala medier har bolaget kommunicerat aktuell information om boendefrågor, drift och underhåll, kundservice samt bolagets arbete inom hållbarhet och trygghet. Insatserna har bidragit till ökad räckvidd, förbättrad dialog och effektivare informationsspridning.

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.

Förvaltning

Verksamhetsåret har präglats av ett omfattande utvecklings- och förbättringsarbete med fokus på långsiktig hållbarhet, modernisering av fastighetsbeståndet samt energieffektivisering.

Drift och förvaltning

Den löpande driften och förvaltningen av fastigheterna har bedrivits med kontinuerligt fokus på kvalitet, tillgänglighet och trygghet för hyresgästerna. Arbetet har inriktats på att säkerställa stabil drift, förebyggande underhåll samt effektiva processer för felavhjälpning och tillsyn.

Genomförda projekt och investeringar

Under maj månad slutfördes byte av yttertak på fastigheten Marieberg 1:24, Kristinapalatset. Arbetet säkerställer ett långsiktigt skydd mot fukt- och klimatskador samt minskade framtida underhållsbehov.

ROT-projektet på Malmen avslutades under året och har inneburit en genomgripande modernisering av fastigheten. Projektet omfattade byte av samtliga badrum, installation av FTX-ventilation i alla lägenheter, utbyte av lägenhetsdörrar, färdigställande av utomhusmiljöer, inklusive nya entréer, ny växtlighet, odlingsytor samt skapande av nya gemensamma utomhusytor.

Projektet har resulterat i en standardhöjning, förbättrad boendemiljö och ökad energieffektivitet.

Energi och hållbarhet

Under året har arbetet med energieffektivisering fortsatt genom systematiskt utbyte av styr- och reglerutrustning i undercentralerna. Detta är en viktig del i arbetet med att minska energianvändningen, reducera klimatavtrycket och skapa bättre möjligheter till uppföljning, styrning och optimering av fastigheternas energiprestanda.

Ekonomi

Bolagets ekonomiska mål är ett avkastningskrav på 2,5 % av totalt kapital och en soliditet på minst 20 %. Avkastning på totalt kapital uppgår till 2,8 % vilket innebär att målet uppnås. Soliditeten uppgår till 16,2 % vilket är längre än målet.

Årets resultat innan skatt är en vinst på 3,3 mkr.

Årets investeringar uppgår till 48 (79) mkr, varav 42 (75) mkr avser projekt ROT Malmen.

Hyreshöjningen 2025 uppgick till 5,0 % fr. o. m. den 1 januari 2025. Överenskommelsen mellan Sveriges allmännyttas, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen om hyressättningen fr. o. m. 2023, den så kallade trepartsöverenskommelsen, har legat till grund för förhandlingarna.

Hyresförlusterna uppgick till 3,1 (3,7) mkr vilket är 2,4 (3,0) % av hyresintäkterna.

Hanteringen av skuldportföljen har skett i enlighet med de riktlinjer och ramar som fastställts i finanspolicyn. Vid årsskiftet hade bolaget två kreditgivare. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgick till 3,53 (4,10) år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 0,91 (1,30). Den genomsnittliga effektiva räntan uppgick till 2,81 (2,60) %.

Framtida utveckling

En ökad belåning under de senaste åren innebär att räntekostnader har trängt undan ekonomiskt utrymme för bland annat planerat underhåll. Bolagets bestånd har fortsatt stort underhållsbehov.

Befolkningsutvecklingen i Kristinehamn har under de senaste åren visat en nedåtgående trend. Enligt Statistiska centralbyrån (SCB) minskade antalet invånare med 111 personer till november 2025 jämfört med samma period föregående år.

Arbetet med hållbar förvaltning och teknisk utveckling kommer att fortsätta även kommande år, med fortsatt fokus på energieffektivisering, klimatanpassning och långsiktigt värdebevarande investeringar i fastighetsbeståndet.

Bolaget bedömer att ett långsiktigt och strukturerat arbete med social hållbarhet är en förutsättning för stabila bostadsområden över tid. Arbetet kommer därför att fortsätta utvecklas kommande år med fokus på samverkan, tidiga insatser och ökad hyresgästdelaktighet.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	127 332	121 210	112 700	106 246	101 860
Resultat efter finansiella poster	3 306	-14 570	-7 249	5 547	6 872
Antal anställda	16	16	17	17	15
Balansomslutning	757 943	739 421	695 519	655 960	653 129
Avkastning på eget kap. (%)	2,7	neg	neg	3,6	4,6
Avkastning på totalt kap. (%)	2,8	0,1	0,5	1,9	2,0
Soliditet (%)	16,2	17,8	21,2	22,2	21,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Användande av finansiella instrument

Kristinehamnsbostäder nyttjar derivatinstrument för att hantera den ränteriskexponering som bolaget har i sin balans- och resultaträkning och 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	40 957	9 000	85 843	-15 174	131 626
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-15 174	15 174	0
Förändr uppskrivn fond, se separat not 21		509		1 014		1 523
Årets resultat					-10 653	-10 653
Belopp vid årets utgång	11 000	41 466	9 000	71 683	-10 653	122 496

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	71 682 876
årets förlust	-10 652 775
	61 030 101
disponeras så att	
i ny räkning överföres	61 030 101
	61 030 101

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

Resultaträkning

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelsens intäkter

4

Nettoomsättning

127 332

121 210

Övriga rörelseintäkter

3 916

4 633

Summa rörelsens intäkter

131 249

125 843

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

5

-63 434

-69 373

Försäljnings- och administrationskostnader

6, 7, 8

-24 572

-24 646

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-22 350

-30 220

Övriga rörelsekostnader

-134

-756

Summa rörelsens kostnader

-110 490

-124 995

Rörelseresultat

20 759

848

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

9

106

84

Räntekostnader och liknande resultatposter

10

-17 559

-15 502

Summa finansiella poster

-17 453

-15 418

Resultat efter finansiella poster

3 306

-14 570

Resultat före skatt

3 306

-14 570

Skatt på årets resultat

11

-13 959

-604

Årets resultat

-10 653

-15 174

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	735 628	663 243
Inventarier, verktyg och installationer	13	6 268	4 745
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	310	49 175
Summa materiella anläggningstillgångar		742 206	717 163
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Uppskjuten skattefordran	16	3 385	15 827
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 425	15 867
Summa anläggningstillgångar		745 631	733 030
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Lager för underhåll och reparation		8	8
Summa varulager		8	8
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		113	748
Fordringar hos koncernföretag	17	7 887	1 463
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		276	275
Övriga fordringar		694	477
Aktuella skattefordringar		2 076	316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 257	3 103
Summa kortfristiga fordringar		12 303	6 382
Kassa och bank		1	1
Summa omsättningstillgångar		12 312	6 391
SUMMA TILLGÅNGAR		757 943	739 421

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

19, 20

Bundet eget kapital

Aktiekapital

11 000

11 000

Uppskrivningsfond

21

41 466

40 957

Reservfond

9 000

9 000

Summa bundet eget kapital

61 466

60 957

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

71 683

85 843

Årets resultat

-10 653

-15 174

Summa fritt eget kapital

61 030

70 669

Summa eget kapital

122 496

131 626

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

22, 23

205 000

300 000

Summa långfristiga skulder

205 000

300 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

406 000

275 000

Förskott från kunder

9 250

8 394

Leverantörsskulder

4 379

11 967

Skulder till koncernföretag

24

3 037

5 310

Övriga skulder

2 736

1 412

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25

5 045

5 712

Summa kortfristiga skulder

430 447

307 795

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

757 943

739 421

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		3 306	-14 570
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	22 484	30 976
Betald skatt		6	202

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

25 796 **16 608**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete		0	2
Förändring av kundfordringar		635	-990
Förändring av kortfristiga fordringar		1 289	1 900
Förändring av leverantörsskulder		-7 588	555
Förändring av kortfristiga skulder		2 143	-1 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten		22 275	16 378

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-47 527	-79 322
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-47 527	-79 322

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		36 000	57 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		36 000	57 000

Årets kassaflöde **10 748** **-5 944**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		-2 902	3 042
Likvida medel vid årets slut		7 846	-2 902

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

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, uträknas 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.

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

	2025	2024
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hyror	128 578	121 345
Hyresbortfall	-3 130	-3 684
Ersättning från hyresgäster	1 845	3 523
Övriga intäkter från hyresgäster	39	26
	127 332	121 210
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Förvaltningsarvode, AKI	2 271	2 607
Övriga intäkter	1 645	2 026
	3 916	4 633

Not 5 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel, köpta varor och tjänster	10 904	11 751
Reparationer	8 134	12 459
Underhåll	10 639	11 537
El	4 637	4 956
Fjärrvärme	15 343	15 835
Vatten	5 972	5 357
Renhållning	3 635	3 502
Övriga driftkostnader	2 373	2 211
Fastighetsskatt	1 797	1 765
	63 434	69 373

Not 6 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 103 (1 182) tkr.

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

	2025	2024
Inom ett år	1 046	1 088
Senare än ett år men inom fem år	1 362	1 671
	2 408	2 759

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.

	2025	2024
Cedra Sverige AB		
Revisionsuppdrag	138	
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	24	
Skatterådgivning	11	
	173	
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag		130
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		64
Skatterådgivning		30
		224

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 333	1 292
Övriga anställda	8 461	8 282
	9 794	9 574
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal för styrelse och verkställande direktör	396	369
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 690	2 609
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	455	417
Pensionskostnader för övriga anställda	1 302	886
	4 843	4 281
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	14 637	13 855
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	43 %
Andel män i styrelsen	71 %	57 %

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

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Utdelningar	2	2
Övriga ränteintäkter	104	82
	106	84

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader	-17 559	-15 502
	-17 559	-15 502

Not 11 Skatt på årets resultat

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	-6	
Uppskjuten skatt	13 965	-604
Totalt redovisad skatt	13 959	-604
	2025	2024
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	20,60
Justering avseende skatter för föregående år	6	
Justering av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		4 860
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-13 965	-5 464
Redovisad skatt	-13 959	-604

Not 12 Byggnader och mark
Byggnader och markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	851 195	806 377
Årets anskaffningar	93 669	47 502
Utrangeringar	-206	-2 684
Omklassificeringar	53 300	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	997 958	851 195
Ingående avskrivningar	-195 289	-178 277
Omklassificeringar	-54 400	
Årets avskrivningar	-21 212	-18 939
Utrangeringar	72	1 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-270 829	-195 288
Ingående uppskrivningar	53 312	54 400
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 088	-1 088
Utgående ackumulerade uppskrivningar	52 224	53 312
Ingående nedskrivningar	-45 975	-36 888
Omklassificeringar	1 100	
Årets nedskrivningar		-10 060
Årets avskrivningar på nedskrivet belopp	1 150	972
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-43 725	-45 976
Utgående redovisat värde	735 628	663 243
Taxeringsvärden byggnader	543 286	523 880
Taxeringsvärden mark	131 996	120 569
	675 282	644 449
Bokfört värde byggnader	698 557	626 172
Bokfört värde mark	37 071	37 071
	735 628	663 243

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 2025 visar värdering ett marknadsvärde om 1 174 600 tkr.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 524	7 948
Årets anskaffningar	2 722	676
Försäljningar/utrangeringar		-100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 246	8 524
Ingående avskrivningar	-3 779	-2 774
Försäljningar/utrangeringar		100
Årets avskrivningar	-1 199	-1 105
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 978	-3 779
Utgående redovisat värde	6 268	4 745

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående nedlagda kostnader	49 175	18 031
Under året nedlagda kostnader	47 527	79 322
Under året genomförda omfördelningar	-96 392	-48 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310	49 175
Utgående redovisat värde	310	49 175

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 16 Uppskjuten skattefordran

	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skattefordran på förlustavdrag	55 237	55 237
Skattemässiga restvärden i deklarationen på byggnader	-51 851	-39 410
Summa	3 386	15 827

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Kristinehamns kommun, banktillgodohavande	7 845	
Kristinehamns kommun, kundfordringar	6	1 463
Kristinehamns kommun, förutbetalda kostnader	5	
Bergslagens räddningstjänst, förutbetalda kostnader	31	
	7 887	1 463

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter		105
Förutbetalda kostnader	1 257	2 998
	1 257	3 103

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	11 000	1
	11 000	

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

	2025-12-31	
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	71 683	
årets förlust	-10 653	
	61 030	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	61 030	
	61 030	

Not 21 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	40 957	42 433
Upplösning till följd av årets avskrivningar	-1 014	-864
Omklassificering	1 523	-612
Belopp vid årets utgång	41 466	40 957

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

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än ett år efter balansdagen	205 000	300 000
	205 000	300 000

Not 24 Skulder till koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Kristinehamns kommun, förskottsbetalda hyror	1 782	
Kristinehamns kommun, checkräkningskredit		2 903
Kristinehamns kommun, leverantörsfakturor	598	1 352
Kristinehamns Elnät, leverantörsfakturor	293	1
Bergslagens räddningstjänst, leverantörsskulder	56	
Kristinehamns kommun, upplupna kostnader		747
Kristinehamns Elnät, upplupna kostnader	308	307
	3 037	5 310

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löne- och lönebikostnader	1 292	1 677
Upplupna räntekostnader	1 536	1 687
Upplupet revisionsarvode	212	76
Övriga interimsskulder	2 006	2 272
	5 046	5 712

Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	22 350	20 160
Utrangeringar	134	756
Nedskrivningar		10 060
	22 484	30 976

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

Årsredovisningen beslutades *den 13 februari 2026*.

Kristinehamn den 13 februari 2026



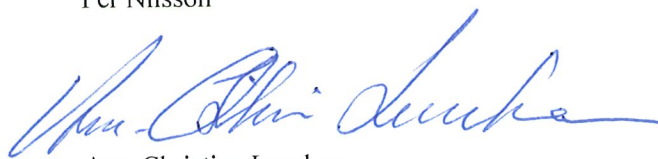
Anders Ölmhult
Ordförande



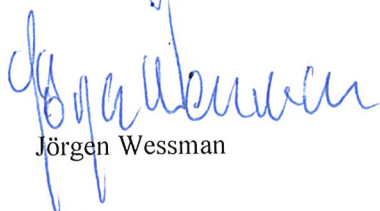
Per Nilsson



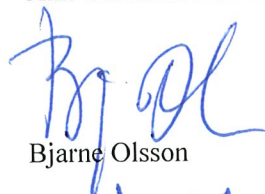
Anitha Johansson



Ann-Christine Lumberg



Jörgen Wessman



Bjarne Olsson



Jan-Björn Jenssen



Peter Hovlund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats *26/2 - 2026*

Cedra Sverige AB



Peter Ek
Auktoriserad revisor