

ÅRSREDOVISNING

för

Kramfast AB

Org.nr. 556222-7867

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11
- underskrifter	19

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VD har ordet

Vi har sedan några år vant oss vid det relativt höga ränteläget och de i vissa fall ökande vakanserna. Under det gångna året har fortsatt anpassning och planering för dessa förutsättningar varit en central fråga. Under 2024 har Kramfast tillsammans med Adapteo byggt en ny förskola med 6 avdelningar på Skarpåkeren. Slutbesiktning av bygget gjordes 4/12. Markarbetena hanns inte med helt och hållet, innan snön kom. Marken kommer slutföras och besiktas till våren 2025. Det har till största delen och så här långt varit ett lyckat projekt som hållit sig inom satta budgetramar. En följd av att det byggts en ny förskola är att det blir ett antal äldre förskolor som töms. Bolaget planerar för ändrad användning i dessa i de fall det finns förutsättningar samt, i övriga fall, rivning.

I årets kundenkät, vi mäter nu varje år, har det sammanfattande omdömet, "vilket helhetsbetyg ger du Kramfast"? Ökat från 76% till 83% nöjda hyresgäster. Rapporten är alldeles färsk. En snabb analys visar att vi ökat inom de flesta mätområden. Det som ökat mest är produktindex och attraktivitet. Valuta för hyran har minskat.

Kramfast har ingen egen personal utan köper tjänster av Krambo. I praktiken jobbar vi som anställda i båda bolagen. Vi har en fantastisk personal som är med på tåget och ständigt anpassar sig till de förutsättningar som råder. Den rationalisering vi genomförde häromåret har landat fullt ut och vi ser effekterna av ett effektivare arbetssätt. Vi ser i benchmarkmätningar att vi står oss väldigt bra avseende administrations- och förvaltningskostnader.

Per Eriksson
VD

Flerårsjämförelse*

	2024	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter m.m	128 927	116 948	57 551	57 240	73 280
Res. efter finansiella poster	2 701	11 521	6 099	1 276	5 430
Res. i % av nettoomsättningen	2,09	9,85	10,59	2,22	7,40
Balansomslutning	410 592	334 131	341 860	323 231	322 340
Soliditet (%)	12,2	14,4	11,5	10,9	10,5
Avkastning på eget kapital (%)	5,48	26,27	16,34	3,69	16,25
Avkastning på totalt kapital (%)	3,26	5,90	3,61	1,99	3,41
Kassalikviditet (%)	121,7	116,3	99,3	99,5	88,6

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Verksamheten

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Kramfors Kommunhus AB. I Kramfors Kommunhus AB, som bildades för att främja samordning och effektivitet mellan Kramfors kommuns bolag och förvaltningar, ingår Krambo AB, Kramfast AB, Kramfors Mediateknik AB och Kramfors Industri AB.

Föremål för verksamhet

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att

1. Förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja och hyra ut fastigheter, tomträtter och lokaler.
2. Främja näringslivet i Kramfors kommun genom att medverka till näringslivets lokalbehov tillgodoses
3. Tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet.

Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelats av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren/i ägarens ställe.

Ändamål med bolagets verksamhet

Uthyrning av lokaler syftar till att, med iakttagande av lokaliseringsprincipen främja näringslivets utveckling inom kommunen samt svara för att kommunen har ändamålsenliga verksamhetslokaler.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. 45

Styrelse

Bolagets styrelse har sitt säte i Kramfors kommun. Styrelsens ledamöter, utsedda av Kramfors kommunfullmäktige, har varit:

Eleonora Asplund, ordf	Björn Sjödin
Pelle Anderzon, vice ordf	Ida Stafrin
Göran Fahlén	Lillemor Zidén
Sofie Hellman	

Revisorer

Av Kramfors kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer har varit:

Ordinarie	Suppleanter
Bertil Böhlin	Gun Larsson
Barbro Lindahl	Carl Åke Söderlind

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit fem protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Rätten att teckna bolagets firma tillkommer, förutom styrelsen i dess helhet, verkställande direktören, ekonomichefen och styrelsens ordförande, två i förening. Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltning.

Bolagets förvaltningsvolym framgår av nedanstående tabell.

	2024		2023	
	Antal	Yta, m2	Antal	Yta, m2
Bostäder/Lägenheter	49	2 606	50	2 654
Lokaler	143	113 614	149	118 917
Garage	6		1	
Bilplatser	1312		1245	
Totalt		116 220		121 571

- varav 44 678 kvm avser förvaltade fastigheter

Mål och måluppfyllelse

De kommunala bolagen i Kramfors kommunkoncern har att följa kommunens övergripande målindelning. Under dessa övergripande mål har bolaget definierat ett antal bolagsspecifika mål såsom ekonomi, miljö, nöjd kund, och god kvalitet.

Den övergripande kommunala indelningen består av tre perspektiv. Perspektiv ekonomi, Perspektiv kramforsbon och Perspektiv medarbetare.

Perspektiv ekonomi

Målsättning för bolaget är att övertid leverera ett resultat som motsvarar kommunens internränta på det egna kapitalet. I kronor motsvarar det 2024 0,7 mnkr. Resultatet innan bokslutsdispositioner, exklusive nedskrivningar och reverserade nedskrivningar är 2024 6,1 mnkr.

Bolaget ska långsiktigt ha en soliditet på mellan 15-20 %. Soliditeten per 2024-12-31 är 12,2 %. 45

Perspektiv Kramforsbon

Under perspektiv kramforsbon mäter vi vår miljöpåverkan och kundnöjdhet samt jobbar med förbättringar av processer. Bolaget har som målsättning att vara helt fossilfri till 2030 samt minska energianvändningen med 30% till 2030, mätt från 2019 respektive 2010. 2019 var de fossila utsläppen 520 ton/år. 2023 var utsläppen 75 ton/år (19 ton/år). För att nå målet med fossilfrihet måste utsläppen av fossil CO2 minska med i genomsnitt 15 ton/år från och med 2025. Energianvändningen minskade med 163 MWh under 2024 (677 MWh).. För att nå och målet måste energianvändningen minska med 29 MWh/år från och med 2024. Vi har således nått 97% av måluppfyllelsen avseende energianvändningen, per 2024, och prognosen för resterande del av perioden ser bra ut. Målet att vara helt fossilfri är osäkrare eftersom vi inte styr över bränslesammansättningen i fjärrvärmeleverantörens verksamhet samt att det råder osäkerhet kring ladd infrastruktur, effektillgång och utvecklingen av elfordon avsedda för entreprenadverksamhet det gäller både för transporter och maskintjänster.

Vi har som målsättning att genomföra en NKI (Nöjd kund index) undersökning vart annat år. Målet är att ha 75% nöjda kunder. Senast genomfördes den hösten 2024. 73,2 % (81,5%) av hyresgästerna svarade då att man kan tänka sig rekommendera Kramfast som hyresvärd till andra och 76,9% (78,9%) sade sig ha rekommenderat Kramfast till andra. –Det sammanfattande betyget i enkäten är bra men det finns delar som är sämre och måste analyseras och jobbas med. Resultatet är för dessa två frågor sämre än föregående år samtidigt som svaret på frågan ”Hur trivs du med Krambo” ökat från 76% 2023 till 81% 2024

Det pågår ett ständigt arbete med att förbättra processer och rutiner avseende hela verksamheten. Under 2024 har vi bland annat fokuserat på kommunikation och fortsatt jobbat med förbättringar kring intern och extern kommunikation.

Perspektiv medarbetare

Kramfast AB har inga anställda i bolaget. Bolagets VD rapporterar organisations- och personalfrågor till Kramfast styrelse.

Underhåll, planerat, komponentinvesteringar och felavhjälpande

Några av de projekt som genomförts under året är:

- Byte papptak Högakustenskolan 2,4 mkr
- Byte papptak delar av vallen 1,5 mkr
- Renovering av cafeteria mm på Högakustenskolan 1,5 mkr
- Omläggning av tak och målning av fasad Ullångersskolan bibliotek 1,3 mkr
- Ombyggnation av Torroms förskola, flytta en avdelning 0,8 mkr
- Renovering hiss Hotell Kramm 0,8 mkr
- Fasadmålning Bolltaskolan 0,7 mkr
- Fasadmålningar förskolor 0,6 mkr:
- Lunde förskola
- Herrskogs förskola
- Lugnviks förskola

Vakanser

Bolaget har fortsatt relativt låga vakanser, per 2024-12-31 var vakansgraden 5,6 % av uthyrningsbart belopp. Detta förutsatt att vi räknar bort de lokaler som kommunen lämnat och vi beslutat riva.

Hyresförhandlingar

Hyresförhandlingarna gav en höjning om 5,6 % för lägenheter från och med 2024-04-01. Lokaler regleras med KPI med olika utgångsår och jämförelsemånader, den vanligaste är oktober föregående år. Oktober 2023 var KPI 6,5 %.

Avyttring av fastigheter

Kramfast AB har inte avyttrat någon fastighet under året.

Förvärv av fastigheter

Kramfast AB har inte förvärvat några fastigheter under året.

Nedskrivning

Kramfast AB har skrivit ner nedanstående fastigheter:

- Utterns förskola – 0,6 mnkr
- Brunne förskola – 0,5 mnkr
- Grämetaskolan – 2,9 mnkr

Återföring av nedskrivning

Kramfast AB har planmässigt återfört nedskrivningar för totalt 0,6 mnkr.

Uppskrivningar

Kramfast AB har inte genomfört några uppskrivningar av fastigheter under året.

Avsättningar

Kramfast AB har gjort avsättning för rivning på Utterns förskola med 0,3 mnkr.

Resultat och ställning

Företagets omsättning exklusive sidoordnad verksamhet uppgår till 75,4 mnkr (62,8 mnkr) varav hyresintäkterna netto utgör 67,4 mnkr (57,6 mnkr). Årets resultat efter finansiella poster visar ett överskott på 2,7 mnkr (11,5 mnkr). Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 1,0 mnkr (8,4 mnkr).

Sidoordnad verksamhet

Kramfast AB förvaltar/leasar del av Kramfors kommuns fastigheter enligt ingångna hyresavtal. Fastigheterna består till huvuddelen av sjukhem, vårdboende, skolor och kulturbyggnader. Intäkterna för 2024 uppgick till 62,6 mnkr (54,9 mnkr) och kostnaderna uppgick till 55,0 mnkr (48,5 mnkr) vilket ger ett resultat för verksamheten på 7,6 mnkr (5,7 mnkr).

Likviditets- och finansieringsförändringar

Kramfast har under verksamhetsåret nyupplånat 65,0 mnkr för bygget av Limsta förskola. I övrigt har företagets likviditet under året följt normala fluktuationer. Kramfast har under verksamhetsåret inte amorterat någonting.

Känslighetsanalys

Omvärlden har en stor påverkan på bolagets intäkter och kostnader. Befolkningsstrukturen och antalet kommuninnevånare påverkar hyresintäkter och kommunala taxor.

Energipriserna för el, olja och fjärrvärme är andra faktorer som skapar osäkerhet när det sker stora förändringar på den globala marknaden.

Bolaget har minskat sitt oljeberoende för uppvärmning av fastigheter under åren och konverterat fastigheterna i ytterområdena till pellets eller bergvärme.

Bolagets höga belåningsgrad skapar en stor ränterisk inför framtiden om inte bolaget fortsätter amortera. Styrräntan sänktes succesivt under året och låg i slutet av året på 2,99 %. Bolagets snittränta under 2024 var 3,15 % (2,96 %).

Förändring egna fastigheter

Vakansgrad bostäder och lokaler +/- 0,8 %
Rörlig ränta +/- 2,0 %
Snittränta +/- 0,3 %
Fastighetsel +/- 8,0 %
Fjärrvärme +/- 8,0 %
Kommunala taxor +/- 23,8 %

Resultatpåverkan (på helårsbasis)

1,0 mnkr
1,0 mnkr
1,0 mnkr
1,0 mnkr
1,0 mnkr
1,0 mnkr

Det kommunala ändamålet

Kramfast styrelse anser att bolaget i allt väsentligt uppfyllt det kommunala ändamålet. Uthyrningen av lokaler syftar till att, med iakttagande av lokaliseringsprincipen främja näringslivets utveckling inom kommunen samt svara för att kommunen har ändamålsenliga verksamhetslokaler och deltar aktivt i de frågor som rör samhällets utveckling och attraktivitet.

Bolaget har inte kunnat leva upp till Kommunfullmäktiges krav på en soliditet om mellan 15 -20 %. Soliditet för 2024 är 12,2 % (14,4 %). Kommunfullmäktiges krav på avkastning, kommunens internränta på det egna kapitalet över tid, har uppfyllts. Arbetet har uppfyllts inom ramen för de kommunala befogenheterna. 

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	17 567	100	20 888	8 388	29 276
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			8 388	-8 388	0
Årets vinst				1 001	1 001
Belopp vid årets utgång	17 567	100	29 276	1 001	30 277

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	29 276 179
årets vinst	<u>1 000 512</u>
	30 276 691
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>30 276 691</u>
	30 276 691

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. 

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter m.m.	2, 3, 4	128 927	116 948
Övriga rörelseintäkter		<u>8 989</u>	<u>5 251</u>
		137 916	122 199
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-97 624	-86 226
Övriga externa kostnader	5, 6	-13 083	-11 264
Personalkostnader	7	-45	-53
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-14 669	-5 198
Övriga rörelsekostnader		<u>-1 597</u>	<u>-140</u>
		-127 018	-102 881
Rörelseresultat		10 898	19 318
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 256	625
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	<u>-9 453</u>	<u>-8 422</u>
		-8 197	-7 797
Resultat efter finansiella poster		2 701	11 521
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-679	-461
Förändring av avskrivningar utöver plan		<u>-553</u>	<u>-68</u>
		-1 232	-529
Resultat före skatt		1 469	10 992
Skatt på årets resultat	10	-468	-2 604
Årets resultat		<u>1 001</u>	<u>8 388</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

11

175

220

Summa immateriella anläggningstillgångar

175

220

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

12

290 571

289 624

Inventarier, verktyg och installationer

13

3 401

1 739

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

14

69 222

7 804

Summa materiella anläggningstillgångar

363 194

299 167

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

15

50

50

Andra långfristiga värdepappersinnehav

16

85

85

Uppskjuten skattefordran

17

0

0

Summa finansiella anläggningstillgångar

135

135

Summa anläggningstillgångar

363 504

299 522

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och hyresfordringar

95

342

Fordringar hos koncernföretag

2 188

25

Fordringar hos Kramfors Kommun

12 323

3 832

Övriga fordringar

330

96

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18

5 461

4 066

Summa kortfristiga fordringar

20 397

8 361

Kassa och bank

Kassa och bank

19

26 691

26 248

Summa kassa och bank

26 691

26 248

Summa omsättningstillgångar

47 088

34 609

SUMMA TILLGÅNGAR

410 592

334 131

45

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

17 567

17 567

Reservfond

100

100

Summa bundet eget kapital

17 667

17 667

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

29 276

20 888

Årets resultat

1 001

8 388

Summa fritt eget kapital

30 277

29 276

Summa eget kapital

47 944

46 943

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

1 140

461

Akkumulerade avskrivningar utöver plan

1 732

1 179

Summa obeskattade reserver

2 872

1 640

Avsättningar

20

Uppskjuten skatteskuld

17

380

291

Övriga avsättningar

4 703

4 500

Summa avsättningar

5 083

4 791

Långfristiga skulder

21

Skulder till kreditinstitut

316 000

251 000

Summa långfristiga skulder

316 000

251 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

17 722

9 239

Skulder till koncernföretag

800

3 193

Skulder till Kramfors Kommun

685

1 120

Aktuell skatteskuld

302

125

Övriga skulder

779

1 550

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

22

18 405

14 530

Summa kortfristiga skulder

38 693

29 757

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

410 592

334 131

45

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	10 898	19 318
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		14 874	5 438
Erhållen ränta m.m.		1 256	625
Erlagd ränta		-9 453	-8 422
Betald inkomstskatt		-202	-149
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		17 373	16 810
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-10 406	-1 862
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 630	189
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		7 011	2 246
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		1 748	-19 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 096	-1 924
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	12	-11 151	-3 791
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	13	-1 856	-1 250
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		0	773
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	-65 646	-7 239
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-78 653	-11 507
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		65 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		65 000	0
Förändring av likvida medel		443	-13 431
Likvida medel vid årets början		26 248	39 679
Likvida medel vid årets slut		26 691	26 248

45

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hyror

Hyresintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader, komponentavskrivning	10-100
Inventarier, verktyg och maskiner	3-10
Markanläggningar	15-20

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Pågående projekt skrivs inte av utan nedskrivningsprövas årligen. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	7

Nedskrivningar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för förvaltningsfastigheter för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens marknadsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

NOTER

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder samt räntebärande kortfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde (transaktionsvärdet) vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage.

Leasing

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt. 4

NOTER

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde. Återbetalda aktieägartillskott redovisas i balansräkningen som en minskning av andelens redovisade värde.

Offentliga bidrag

Offentligt bidrag värderas till det verkliga värdet av den tillgång som företaget fått eller kommer att få.

Offentliga bidrag som inte är förenade med krav på framtida prestation, så kallade ovillkorade bidrag, intäktsförs när villkoren för att få bidraget uppfyllts, det vill säga oftast i samband med att bidrag erhålls. Offentliga bidrag som är förenade med krav på framtida prestation, så kallade villkorade bidrag, skuldförs när bidraget erhålls och intäktsförs därefter när prestationen utförs.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Hyresintäkter	2024	2023
<i>Fastighetsförvaltning</i>		
Bostäder	2 434	2 293
Lokaler	60 264	56 944
Bilplatser	1 852	1 739
Hyresbortfall, outhyrda objekt	-3 271	-2 849
Avgår: Rabatter, mm	-251	-480
Övriga förvaltningsintäkter	6 407	5 110
Förvaltningsuppdrag, kommunfastigheter	61 492	54 191
	<u>128 927</u>	<u>116 948</u>
Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen	2024	2023
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	2,4%	1,0%
Andel av rörelsens kostnader som avser koncernföretag	17,3%	20,6%
Not 4 Leasingavtal - Operationell leasing leasegivare	2024	2023
I nettoomsättningen ingår variabla avgifter med	128 927	116 948
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom 1 år	102 641	111 893
Mellan 2 till 5 år	112 692	176 175
Senare än 5 år	34 645	16 685
	<u>249 978</u>	<u>304 753</u>

NOTER

Not 5 Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare 2024 2023

Under året har företagets leasingavgifter uppgått till 23 022 22 974

Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:
Inom 1 år

23 022 22 974
23 022 22 974

Not 6 Ersättning till revisorer 2024 2023

KPMG

Revisionsuppdrag 82 105
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag 0 0
Skatterådgivning 0 0
Övriga tjänster 0 0

Av Kramfors kommunfullmäktigt utsedda lekmannarevisorer

Revisionsuppdrag 28 27
110 132

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 7 Personal 2024 2023

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit 0 0

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen och VD:

Löner och ersättningar 214 191
214 191

Sociala kostnader 36 40

Summa styrelse och övriga 250 231

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter 7 7
varav kvinnor 4 4
varav män 3 3
Antal övriga befattningshavare inkl. VD 1 1
varav kvinnor 0 0
varav män 1 1

NOTER

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
	Ränteintäkter från Kramfors kommun	1 144	581
	Övriga ränteintäkter	<u>112</u>	<u>44</u>
		1 256	625
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader till Kramfors kommun	1 264	1 004
	Övriga räntekostnader	<u>8 189</u>	<u>7 418</u>
		9 453	8 422
Not 10	Skatt på årets resultat	2024	2023
	Aktuell skatt	-379	-285
	Uppskjuten skatt	<u>-89</u>	<u>-2 319</u>
		-468	-2 604
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	1 469	10 992
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-303	-2 264
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-365	-340
	Ej skattepliktiga intäkter	160	0
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-2	0
	Övrigt	<u>42</u>	<u>0</u>
	Summa	-468	-2 604
Not 11	Koncessioner, patent, licenser, varumärken m.m.	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>313</u>	<u>313</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313	313
	Årets avskrivningar	<u>-45</u>	<u>-45</u>
	Utgående redovisat värde	175	220

45

NOTER

Not 12 Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	459 034	442 677
Inköp	11 151	3 791
Försäljningar/utrangeringar	0	-309
Omklassificeringar	4 228	12 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	474 413	459 034
Ingående avskrivningar	-145 636	-135 445
Försäljningar/utrangeringar	0	170
Årets avskrivningar	-10 836	-10 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-156 472	-145 636
Ingående uppskrivningar	8 877	9 027
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-150	-150
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	8 727	8 877
Ingående nedskrivningar	-32 651	-38 229
Återförd nedskrivning	561	7 125
Årets nedskrivningar	-4 007	-1 547
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-36 097	-32 651
Utgående redovisat värde	290 571	289 624
Redovisat värde byggnader	277 636	278 207
Redovisat värde markanläggningar	3 113	1 595
Redovisat värde mark	9 822	9 822
	290 571	289 624

Samtliga fastigheter är marknadsvärderade utifrån fastighetsvärderingsprogrammet MSCI. Genomsnittliga direktavkastningen för restvärdesberäkning är 9,08 %. Det samlade marknadsvärdet för bolagets fastigheter uppgår till 403 mkr, vilket överstiger det bokförda värdet med 112 mkr. Vakansgraden är beräknad till i genomsnitt 3,20 %. Kalkylräntan för restvärdet är beräknad till 11,08 %. Kalkylperiod 5 år.

Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag ingår med redovisat anskaffningsvärde	1 858	1 858
---	-------	-------

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 244	2 592
Inköp	1 856	1 250
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 598
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 100	2 244
Ingående avskrivningar	-505	-1 109
Försäljningar/utrangeringar	0	825
Årets avskrivningar	-193	-221
Utgående ackumulerade avskrivningar	-698	-505
Utgående redovisat värde	3 402	1 739

Ackumulerade anskaffningsvärden har reducerats med erhållna bidrag med 98 077 kr (98 077 kr).

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 804	13 543
Inköp	65 646	7 239
Omklassificeringar	-4 228	-12 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 222	7 804
Utgående redovisat värde	69 222	7 804

NOTER

Not 15 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

			2024-12-31	2023-12-31
Företag		Antal/Kap.	Redovisat	Redovisat
Organisationsnummer	Säte	andel %	värde	värde
Kramfors Industri AB		500	50	50
556761-1875	Kramfors	50,00%	50	50
Uppgifter om eget kapital och resultat			Eget kapital	Resultat
Kramfors Industri AB			100	0

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	95	95
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95	95
Ingående nedskrivningar	-10	-10
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10	-10
Utgående redovisat värde	85	85

Not 17 Uppskjuten skatt

	2024-12-31	2023-12-31
	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	1 846	380
	1 846	380
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
Byggnader och mark	1 412	291
	1 412	291

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna bidrag	0	1 008
Upplupna intäkter	2 492	0
Förutbetalda kostnader	2 027	3 058
Upplupna ränteintäkter	942	0
	5 461	4 066

Not 19 Koncernkontokredit Kramfors Kommun

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	5 000	5 000

Av behållningen på kassa och bank utgör 26 690 tkr (26 248 tkr) behållning på koncernkreditkontot. Kontot utgör i juridisk mening en fordran på Kramfors kommun men redovisas i årsredovisningen som ett ordinärt banktillgodohavande för att bättre spegla bolagets kassaflöde.

45

NOTER

Not 20 Avsättningar	2024-12-31	2023-12-31
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Redovisat värde vid årets början	291	0
Årets avsättningar	<u>89</u>	<u>291</u>
Redovisat värde vid årets slut	380	291

<i>Övriga avsättningar</i>		
Redovisat värde vid årets början	4 500	4 500
Årets avsättningar	250	0
Belopp som tagits i anspråk under året	<u>-47</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 703	4 500

Ersättning erhöles 2020 av Kramfors kommun för rivning av Ytterlännässkolan med 4,5 mkr. Motsvarande belopp avsattes för rivningskostnader och under 2024 har en mindre del av denna avsättning tagits i anspråk. Under 2024 har avsättning skett avseende rivning av Utterns förskola med 250 tkr.

Not 21 Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	316 000	251 000
Amortering inom 2 till 5 år	316 000	251 000

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	8 830	10 437
Upplupna räntekostnader	2 391	1 207
Övriga upplupna kostnader	<u>7 184</u>	<u>2 886</u>
	18 405	14 530

Not 23 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	29 276
årets vinst	<u>1 001</u>
	30 277
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>30 277</u>
	30 277

Not 24 Ställda säkerheter

Samtliga fastighetslån har kommunal borgen fr om 2007.

Not 25 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Kramfors Kommunhus AB, org.nr. 556478-9914 med säte i Kramfors. Kramfors Kommunhus ägs av Kramfors Kommun, org.nr. 212000-2429. Koncernredovisning upprättas av: Kramfors Kommunhus AB, org.nr. 556478-9914.

NOTER

Not 26 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

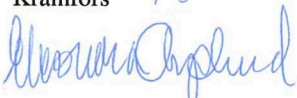
Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Kramfors

19/3 - 25


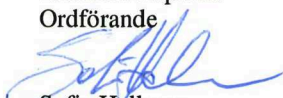
Eleonora Asplund
Ordförande



Pelle Anderzon



Göran Fahlén



Sofie Hellman



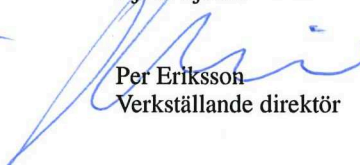
Björn Sjödin



Ida Stafrin



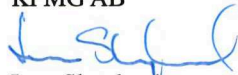
Lillemor Zidén



Per Eriksson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/4-2025.

KPMG AB



Lars Skoglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kramfast AB, org. nr 556222-7867

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kramfast AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kramfast ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

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 Kramfast 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

45

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 Kramfast AB för år 2024 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 Kramfast 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.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sundsvall den 2 april 2025

KPMG AB



Lars Skoglund

Auktoriserad revisor