

ÅRSREDOVISNING

för

Kramfast AB

Org.nr. 556222-7867

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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 de relativt höga kostnadsläget och de, i vissa fall, ökande vakanserna. För Kramfasts del har inte det nya ränteläget slagit igenom med full kraft när de befintliga lånen var placerade med relativt höga räntor. Effekten när vi nu placerar lån i de nya räntenivåerna blir därför inte så markant. Hyresgästerna, förvaltningarna, framförallt Bildning och Valfärd söker ständigt anpassa sina lokaler och kostnader efter den verksamhet som bedrivs. Detta innebär att Kramfast måste parera och anpassa fastighetsbeståndet efter nya förutsättningar. När det nu finns en ny stor förskola i Kramfors och barnafödandet minskar läggs automatiskt ett antal mindre förskolor ned. Valfärdsförvaltningen förändrar och rationaliserar sina verksamheter och gruppboistädernas utformning har ändrats över tid vilket leder till att äldre sämre anpassade gruppboistäder stängs.

I årets kundenkät, vi mäter nu varje år, har det sammanfattande omdömet, ”vilket helhetsbetyg ger du Kramfast”? Minskat från 83% till 81%, en liten rekyl från fjolårets kraftiga höjning. De respektive delindexen, ”Service”, ”Produkt” och ”Valuta för hyran” har stigit något medan ”Profil” har sjunkit en aning. Vi noterar en låg svarsfrekvens från skolorna, förskolor samt övriga kommunala och privata verksamheter har relativt sett en bättre svarsfrekvens.

Kramfast har ingen egen personal utan köper tjänster av Krambo. I praktiken jobbar vi som anställda i båda bolagen. Vår personal är fantastisk. Alla är med på tåget och anpassar sig ständigt till de förändringar som sker och förutsättningar som råder. Vi ser i benchmark mätningar att vi står oss väldigt bra avseende administrations och förvaltningskostnader.

Flerårsjämförelse*

	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter m.m	134 483	128 927	116 948	57 551	57 240
Res. efter finansiella poster	3 791	2 701	11 521	6 099	1 276
Res. i % av nettoomsättningen	2,81	2,09	9,85	10,59	2,22
Balansomslutning	387 534	410 592	334 131	341 860	323 231
Soliditet (%)	13,4	12,2	14,4	11,5	10,9
Avkastning på eget kapital (%)	7,42	5,48	26,27	16,34	3,69
Avkastning på totalt kapital (%)	3,43	3,26	5,90	3,61	1,99
Kassalikviditet (%)	91,0	121,7	116,3	99,3	99,5

*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.

Kramfast AB

Org.nr. 556222-7867

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.

	2025		2024	
	Antal	Yta, m2	Antal	Yta, m2
Bostäder/Lägenheter	48	2 255	49	2 606
Lokaler	139	109 013	143	113 614
Garage	1		6	
Bilplatser	1313		1312	
Totalt		111 268		116 220

- 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 2025 0,7 mnkr. Resultatet innan bokslutsdispositioner, exklusive nedskrivningar och reverserade nedskrivningar är 2025 3,4 mnkr.

Bolaget ska långsiktigt ha en soliditet på mellan 15-20 %. Soliditeten per 2025-12-31 är 13,4 %.

Kramfast AB

Org.nr. 556222-7867

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. Målsättningen avser endast bolagets egna förbrukningar och utsläpp. Vi mäter inte den förbrukning och de utsläpp som genereras av att vi tex köper tjänster och beställer varutransporter. 2019 var de fossila utsläppen 520 ton/år. 2025 var utsläppen 20 ton/år (90 ton/år 2024). För att nå målet med fossilfrihet måste utsläppen av fossil CO2 minska med i genomsnitt 4 ton/år från och med 2026. Energianvändningen minskade med 269 MWh under 2025 (161 MWh 2024) vilket innebär att målet med 30 % minskad energiförbrukning nåddes redan 2025, fem år före tidplanen. Målet att vara helt fossilfri är osäkrare eftersom vi inte styr över bränslesammansättningen i fjärrvärmeleverantörens verksamhet samt att det råder osäkerhet kring laddinfrastruktur, effekttillgång och utvecklingen av elfordon avsedda för entreprenadverksamhet det gäller både för transporter och maskintjänster.

Från 2023 utförs årligen en hyresgästenkät med hjälp av Aktivbo som går ut till samtliga hyresgäster. Under året följs resultatet från enkäten upp och åtgärder planeras utifrån resultaten. I mätningen följs ett serviceindex, produktindex, profil, valuta för hyran samt attraktivitet. Målet är att förbättra oss mellan mätningarna på samtliga index. Senaste undersökningen genomfördes under hösten 2025 och visar för lokalhyresgäster en ökning inom flera områden.

Vi arbetar ständigt med att förbättra processer och rutiner avseende hela verksamheten. Under 2025 har vi fortsatt att fokusera på en förbättrad kommunikation och blev tilldelad tredje pris i kategorin Årets komet i Funka Digital Inclusion Award – Offentlig sektor 2025 för vår nya hemsida. Under 2025 har vi också infört ett nytt automatiserat system för uthyrning av parkeringsplatser samt, tillsammans med kommunens IT-avdelning, börjat utveckla vårt användande av AI inom ett flertal områden.

Perspektiv medarbetare

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

Underhåll, planerat, komponentinvesteringar och felavhjälpan

Några av de projekt som genomförts under året är:

- Åtgärder på Ullångersskolan m h a driftbidrag från kommunen, bland annat ny lekpark med linbana och klätterlek, förbättrad belysning, renovering av kök, NPF-anpassning i klassrum osv. 3 mkr
- Byte till LED armaturer Ullångersskolan, Nylandsskolan, Humlans förskola Nyland 1,7 mkr
- Fasadmålning Lo gruppboende, Skarpåkersskolan, Sidensvansens förskola, Kaptensens äldreboende, Ullångersskolan, Nylandsskolan, 1,5 mkr
- Byte papptak och fönster på våning 2 Hotell Kramm, 1,3 mkr
- Byte tak och måla fasad Babelsbergs förskola, 1,1 mkr
- Parkering Nybo 0,9 mkr
- Byte tak Herrskogs förskola, 0,5 mkr
- Fönstermålning Stensskolan Kramforsskolan, 0,3 mkr
- Fönstermålning Nordingråskolan, 0,3 mkr
- Nybo byte 2st ventilationsaggregat, ombyggnad av hela värmecentralen till energisnålare utförande, tempgivare i hela fastigheten samt uppkoppling av allt för distanstyrning och larmhantering
- Sundbrolund laddboxar för företagsbilar.
- Gudmundråskolan byte värmeväxlare.

Vakanser

Bolaget vakansgrad, per 2025-12-31 var 5,8 % av uthyrningsbart belopp. Detta förutsatt att vi räknar bort de lokaler som kommunen lämnat och vi beslutat riva.

Uppsagda objekt som ligger kvar i vakansgraden är nedan:
Grämestaskolan, uppsagt tom 2025-06-30, årshyra: 1 850 000 kr.
Brunne förskola, uppsagt tom 2025-07-31, årshyra: 350 000 kr.
Frånö förskola, uppsagt tom 2026-11-16, årshyra: 220 000 kr.

Hyresförhandlingar

Hyresförhandlingarna gav en höjning om 5,05 % för lägenheter från och med 2025-04-01. Lokaler regleras med KPI med olika utgångsår och jämförelsemånader, den vanligaste är oktober föregående år. Oktober 2025 var KPI 0,9 %.

Kramfast AB

Org.nr. 556222-7867

Avyttring av fastigheter

Kramfast AB har under året sålt Nordingrå Prästbord 1:186 för 0,1 mnkr samt Öd 10:155 för 1,4 mnkr.

Förvärv av fastigheter

Kramfast AB har inte förvärvat några fastigheter under året.

Nedskrivning

Kramfast AB har inte skrivit ner några fastigheter under året.

Återföring av nedskrivning

Kramfast AB har planmässigt återfört nedskrivningar för totalt 0,4 mnkr.

Uppskrivningar

Kramfast AB har inte genomfört någon uppskrivning av fastigheter under året.

Avsättningar

Kramfast AB har under året avsatt 1,7 mnkr för tillkommande kostnader för rivningen av Ytterlännesskolan.

Resultat och ställning

Företagets omsättning exklusive sidoordnad verksamhet uppgår till 79,4 mnkr (75,4 mnkr) varav hyresintäkterna netto utgör 74,6 mnkr (67,4 mnkr). Årets resultat efter finansiella poster visar ett överskott på 3,8 mnkr (2,7 mnkr). Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 1,4 mnkr (1,0 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 2025 uppgick till 60,4 mnkr (62,6 mnkr) och kostnaderna uppgick till 53,2 mnkr (55,0 mnkr) vilket ger ett resultat för verksamheten på 7,2 mnkr (7,6 mnkr).

Likviditets- och finansieringsförändringar

Kramfast har under verksamhetsåret amorterat 20,0 mnkr. I övrigt har företagets likviditet under året följt normala fluktuationer.

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. Bolagets belåningsgrad innebär en ränterisk. Styrrentan sänktes succesivt under året och låg i slutet av året på 1,75 %. Bolagets snittränta under 2025 var 2,94 % (3,15 %).

Förändring egna fastigheter

Vakansgrad bostäder och lokaler +/- 0,8 %	1,0 mnkr
Rörlig ränta +/- 2,0 %	1,0 mnkr
Snittränta +/- 0,3 %	1,0 mnkr
Fastighetsel +/- 8,0 %	1,0 mnkr
Fjärrvärme +/- 8,0 %	1,0 mnkr
Kommunala taxor +/- 17,4%	1,0 mnkr

Resultatpåverkan (på helårsbasis)

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 2025 är 13,4 % (12,2 %). Kommunfullmäktiges krav på avkastning, kommunens internränta på det egna kapitalet över tid, har uppfyllts. Arbetet har uppfyllts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Kramfast AB

Org.nr. 556222-7867

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	17 567	100	29 276	1 001	30 277
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			1 001	-1 001	0
Årets vinst				1 415	1 415
Belopp vid årets utgång	<u>17 567</u>	<u>100</u>	<u>30 277</u>	<u>1 415</u>	<u>31 692</u>

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst	30 276 692
årets vinst	<u>1 414 952</u>
	31 691 644

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

<u>31 691 644</u>
31 691 644

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

Kramfast AB

Org.nr. 556222-7867

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter m.m.	2, 3, 4	134 483	128 927
Övriga rörelseintäkter		<u>5 343</u>	<u>8 989</u>
		139 826	137 916
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-98 845	-97 624
Övriga externa kostnader	5, 6	-13 131	-13 083
Personalkostnader	7	-39	-45
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-12 889	-14 669
Övriga rörelsekostnader		<u>-1 849</u>	<u>-1 597</u>
		-126 753	-127 018
Rörelseresultat		13 073	10 898
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	623	1 256
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	<u>-9 905</u>	<u>-9 453</u>
		-9 282	-8 197
Resultat efter finansiella poster		3 791	2 701
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		0	-679
Förändring av avskrivningar utöver plan		<u>-400</u>	<u>-553</u>
		-400	-1 232
Resultat före skatt		3 391	1 469
Skatt på årets resultat	10	-1 976	-468
Årets resultat		<u>1 415</u>	<u>1 001</u>

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	11	130	175
Summa immateriella anläggningstillgångar		<u>130</u>	<u>175</u>
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	340 834	290 571
Inventarier, verktyg och installationer	13	10 060	3 401
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	5 568	69 222
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>356 462</u>	<u>363 194</u>
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		<u>135</u>	<u>135</u>
Summa anläggningstillgångar		356 727	363 504
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		505	95
Fordringar hos koncernföretag		30	2 188
Fordringar hos Kramfors Kommun		5 833	12 323
Övriga fordringar		1 024	330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 624	5 461
Summa kortfristiga fordringar		<u>10 016</u>	<u>20 397</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	19	20 791	26 691
Summa kassa och bank		<u>20 791</u>	<u>26 691</u>
Summa omsättningstillgångar		30 807	47 088
SUMMA TILLGÅNGAR		387 534	410 592

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	17 567	17 567
Reservfond		<u>100</u>	<u>100</u>
Summa bundet eget kapital		<u>17 667</u>	<u>17 667</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		30 277	29 276
Årets resultat		<u>1 415</u>	<u>1 001</u>
Summa fritt eget kapital		<u>31 692</u>	<u>30 277</u>
Summa eget kapital		<u>49 359</u>	<u>47 944</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		1 140	1 140
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		<u>2 132</u>	<u>1 732</u>
Summa obeskattade reserver		<u>3 272</u>	<u>2 872</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	2 356	380
Övriga avsättningar		<u>2 701</u>	<u>4 703</u>
Summa avsättningar		<u>5 057</u>	<u>5 083</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	<u>296 000</u>	<u>316 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>296 000</u>	<u>316 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14 010	17 722
Skulder till koncernföretag		2 591	800
Skulder till Kramfors Kommun		3 997	685
Övriga skulder		32	1 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	<u>13 216</u>	<u>18 405</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>33 846</u>	<u>38 693</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		387 534	410 592

Kramfast AB

Org.nr. 556222-7867

KASSAFLÖDESANALYS

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	13 073	10 898
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	16 154	14 874
Erhållen ränta m.m.		623	1 256
Erlagd ränta		-9 905	-9 453
Betald inkomstskatt		0	-379
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		19 945	17 196
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		8 238	-10 406
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		2 143	-1 630
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		1 391	7 011
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-6 237	1 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 480	14 096
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	12	-612	-11 151
Försäljning av förvaltningsfastigheter		1 951	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	13	-7 151	-1 856
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	-5 568	-65 646
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 380	-78 653
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	65 000
Amortering långfristiga lån		-20 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 000	65 000
Förändring av likvida medel		-5 900	443
Likvida medel vid årets början		26 691	26 248
Likvida medel vid årets slut		20 791	26 691

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

Hysesintäkter 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.

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	2025	2024
<i>Fastighetsförvaltning</i>		
Bostäder	3 375	2 597
Lokaler	66 412	60 265
Bilplatser	2 060	1 852
Hyresbortfall, outhyrda objekt	-4 296	-3 271
Avgår: Rabatter, mm	-411	-251
Övriga förvaltningsintäkter	7 414	6 243
Förvaltningsuppdrag, kommunfastigheter	<u>59 933</u>	<u>61 492</u>
	134 487	128 927
<i>Nettoomsättning uppdelad på geografiskt område</i>		
Sverige	<u>134 487</u>	<u>128 927</u>
	134 487	128 927
<i>Nettoomsättning uppdelad på intäktsslag</i>		
Hyresintäkter	<u>134 487</u>	<u>128 927</u>
	134 487	128 927
Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen	2025	2024
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	1,1%	2,4%
Andel av rörelsens kostnader som avser koncernföretag	18,6%	17,3%

NOTER

Not 4 Leasingavtal - Operationell leasing leasegivare	2025	2024
I nettoomsättningen ingår variabla avgifter med	134 487	128 927
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom 1 år	94 161	102 641
Mellan 2 till 5 år	80 602	112 692
Senare än 5 år	25 969	34 645
	<u>200 732</u>	<u>249 978</u>
Not 5 Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare	2025	2024
Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	23 013	23 022
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom 1 år	23 013	23 022
	<u>23 013</u>	<u>23 022</u>
Den operationella leasingen utgörs av från Kramfors kommun hyrda fastigheter, förvaltningsuppdrag.		
Not 6 Ersättning till revisorer	2025	2024
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	0	82
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	90	0
<i>Av Kramfors kommunfullmäktigt utsedda lekmanrevisorer</i>		
Revisionsuppdrag	29	28
	<u>119</u>	<u>110</u>
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	2025	2024
<i>Medelantal anställda</i>		
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	0	0

NOTER***Löner, ersättningar m.m.***

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

Styrelsen och VD:		
Löner och ersättningar	218	214
	218	214
Sociala kostnader	35	36
	35	36
Summa styrelse och övriga	253	250

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

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter **2025** **2024**

Ränteintäkter från Kramfors kommun	582	1 144
Övriga ränteintäkter	41	112
	623	1 256

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter **2025** **2024**

Räntekostnader till Kramfors kommun	1 184	1 264
Övriga räntekostnader	8 721	8 189
	9 905	9 453

Not 10 Skatt på årets resultat **2025** **2024**

Aktuell skatt	0	-379
Uppskjuten skatt	-1 976	-89
	-1 976	-468

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	3 391	1 469
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-699	-303

Skatteeffekt av:

Ej avdragsgilla kostnader	-412	-365
Ej skattepliktiga intäkter	448	160
Skattemässiga justeringar	672	0
Schablonintäkt periodiseringsfond	-5	-2
I år uppkomna underskottsavdrag	-4	0
Förändring Uppskjuten skatt	-1 976	0
Övrigt	0	42
Summa	-1 976	-468

NOTER

Not 11 Koncessioner, patent, licenser, varumärken m.m.	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	313	313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313	313
Ingående avskrivningar	-138	-93
Årets avskrivningar	-45	-45
Utgående ackumulerade avskrivningar	-183	-138
Utgående redovisat värde	130	175
Not 12 Förvaltningsfastigheter	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	474 413	459 034
Inköp	612	11 151
Försäljningar/utrangeringar	-6 954	0
Omklassificeringar	62 421	4 228
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	530 492	474 413
Ingående avskrivningar	-156 472	-145 636
Försäljningar/utrangeringar	2 889	0
Årets avskrivningar	-12 565	-10 836
Utgående ackumulerade avskrivningar	-166 148	-156 472
Ingående uppskrivningar	8 727	8 877
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-150	-150
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	8 577	8 727
Ingående nedskrivningar	-36 097	-32 651
Försäljningar/utrangeringar	3 646	0
Återförd nedskrivning	364	561
Årets nedskrivningar	0	-4 007
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-32 087	-36 097
Utgående redovisat värde	340 834	290 571
Redovisat värde byggnader	320 032	277 636
Redovisat värde markanläggningar	10 460	3 113
Redovisat värde mark	10 342	9 822
	340 834	290 571

Samtliga fastigheter är marknadsvärderade utifrån fastighetsvärderingsprogrammet MSCI. Genomsnittliga direktavkastningen för restvärdesberäkning är 9,76 %. Det samlade marknadsvärdet för bolagets fastigheter uppgår till 400 mkr, vilket överstiger det bokförda värdet med 59 mkr. Vakansgraden är beräknad till i genomsnitt 3,21 %. Kalkylräntan för restvärdet är beräknad till 11,76 %. Kalkylperiod 5 år.

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

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 100	2 244
Inköp	7 151	1 856
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 251	4 100
Ingående avskrivningar	-698	-505
Årets avskrivningar	-493	-193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 191	-698
Utgående redovisat värde	10 060	3 402

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

Kramfast AB

Org.nr. 556222-7867

NOTER

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	69 222	7 804
Inköp	5 568	65 646
Omklassificeringar	-69 222	-4 228
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 568	69 222
Utgående redovisat värde	5 568	69 222

Not 15 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-12-31	2024-12-31
Företag		
Organisationsnummer	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
Kramfors Industri AB	500	50
556761-1875	50,00%	50
Säte		
Kramfors		
	50	50
Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
Kramfors Industri AB	100	0

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
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

	2025-12-31	
	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	11 439	2 356
	11 439	2 356

	2024-12-31	
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
Byggnader och mark	1 846	380
	1 846	380

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäker	934	2 492
Förutbetalda kostnader	1 446	2 027
Upplupna ränteintäkter	244	942
	2 624	5 461

Not 19 Koncernkontokredit Kramfors Kommun

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	5 000	5 000

Av behållningen på kassa och bank utgör 20 792 tkr (26 690 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.

NOTER

Not 20 Uppllysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	17 567	1 000,00
Antal/värde vid årets utgång	17 567	1 000,00

Not 21 Avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Redovisat värde vid årets början	380	291
Årets avsättningar	1 976	89
Redovisat värde vid årets slut	<u>2 356</u>	<u>380</u>
<i>Övriga avsättningar</i>		
Redovisat värde vid årets början	4 703	4 500
Årets avsättningar	1 700	250
Belopp som tagits i anspråk under året	-3 702	-47
Redovisat värde vid årets slut	<u>2 701</u>	<u>4 703</u>

Ersättning erhöles 2020 av Kramfors kommun för rivning av Ytterlännässkolan med 4,5 mkr. Motsvarande belopp avsattes för rivningskostnader och under 2024 och 2025 har delar av denna avsättning tagits i anspråk. Under 2025 har avsättning skett för ätor avseende Ytterlännässkolans rivning med 1,7 mkr.

Not 22 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	296 000	316 000
Amortering inom 2 till 5 år	296 000	316 000

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	9 587	8 830
Upplupna räntekostnader	902	2 391
Övriga upplupna kostnader	2 727	7 184
	<u>13 216</u>	<u>18 405</u>

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	13 252	11 224
Vinst vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 680	0
Förlust vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	149	0
Avsättningar	-2 002	0
Övriga poster	6 437	3 446
	<u>16 156</u>	<u>14 670</u>

Not 25 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	30 277
årets vinst	1 415
	<u>31 692</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	31 692
	<u>31 692</u>

NOTER

Not 26 Ställda säkerheter

Samtliga fastighetslån har kommunal borgen fr om 2007.

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har, tillsammans med Krambo AB, Stiftelse Östhammarshem samt Östhammars kommun legat i tvist med fjärrvärmebolaget Nevel AB rörande deras höjning av fjärrvärmepriserna med 28 % 2023. Efter balansdagen har målet i Patent- och marknadsdomstolen avgjorts till bolagets nackdel. Målet rörande Fjärrvärmenämndens agerande i ärendet är ännu inte avgjort och ligger nu i Hovrätten.

Not 28 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.

Not 29 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

Årsredovisningens innehåll blev klart

Eleonora Asplund
Ordförande

Pelle Anderzon

Göran Fahlén

Sofie Hellman

Björn Sjödin

Ida Stafrin

Lillemor Zidén

Per Eriksson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Rikard Grundin
Auktoriserad revisor

Signering

Följande parter har signerat detta dokument

Namn: Eleonora Asplund

Person ID: 195401198543

Datum: 2026-03-22 08:21

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

A847AB814D3974E0AA0FC7E57D8FE95222143F32D4C0C8EDF376FA7585613E13

Namn: Pelle Anderzon

Person ID: 198205073615

Datum: 2026-03-25 12:30

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

A847AB814D3974E0AA0FC7E57D8FE95222143F32D4C0C8EDF376FA7585613E13

Namn: Sofie Helena Hellman

Person ID: 197609130088

Datum: 2026-03-25 09:11

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

A847AB814D3974E0AA0FC7E57D8FE95222143F32D4C0C8EDF376FA7585613E13

Namn: Ida Kristina Stafrin

Person ID: 198201287805

Datum: 2026-03-20 16:40

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

A847AB814D3974E0AA0FC7E57D8FE95222143F32D4C0C8EDF376FA7585613E13

Namn: Knut Olof Göran Fahlén

Person ID: 195308078236

Datum: 2026-03-26 16:44

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

A847AB814D3974E0AA0FC7E57D8FE95222143F32D4C0C8EDF376FA7585613E13

Namn: Björn Olof Sjödin

Person ID: 194010058016

Datum: 2026-03-26 08:52

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

A847AB814D3974E0AA0FC7E57D8FE95222143F32D4C0C8EDF376FA7585613E13

Namn: Margit Lillemor Zidén

Person ID: 194602159024

Datum: 2026-03-23 21:54

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

A847AB814D3974E0AA0FC7E57D8FE95222143F32D4C0C8EDF376FA7585613E13

Namn: Per Eriksson

Person ID: 196309107859

Datum: 2026-03-26 13:35

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

A847AB814D3974E0AA0FC7E57D8FE95222143F32D4C0C8EDF376FA7585613E13

Namn: RIKARD GRUNDIN

Person ID: 197102277832

Datum: 2026-03-27 15:17

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

A847AB814D3974E0AA0FC7E57D8FE95222143F32D4C0C8EDF376FA7585613E13