



KNIVSTABOSTÄDER AB ★ ÅRSREDOVISNING



Innehåll

VD ord	2
Förvaltningsberättelse	3
Nyckeltal	7
Resultaträkning	8
Tillgångar	9
Eget kapital & skulder	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Besöksadress Förrådsvägen 23
Postadress 741 30 Knivsta
Tel 018-34 70 00
hyrbostad@knivsta.se
www.knivstabostader.se



VD ord Knivstabostäder

Hurra!

2015 har vi tillsammans med våra hyresgäster och hyresgästföreningen lyckats komma i hamn med BoKvar-avtalet, något som vi är glada och stolta över. Vår utgångspunkt har varit att hitta en väg som bygger på en gemensam världsbild, sunt förnuft och att vi får en stark och hållbar allmännytta. Vi har i upplägget tagit med social, ekologisk, ekonomisk och teknisk hållbarhet och är i skrivande stund i full gång med genomförandet. KTH kommer att utvärdera vårt unika koncept som vi hoppas visar vägen för fler fastighetsägare.

I Knivstabostäder har vi en kultur av att jobba hårt med att hålla nere kostnader vilket har nått framgång inte bara med BoKvar. Vi har även haft lyckade förhandlingar med Vattenfall, något som kommer att ge lägre prisökning, inte bara för Knivstabostäder, utan för alla i Knivsta som använder fjärrvärme för flera år framåt. Även i år klarar vi avkastningskravet, 7,5 % på eget kapital som Knivsta kommun i egenskap av ägare ställer på oss.

Knivstabostäder är en del av ett Knivsta som växer. Det medför ett ökat tryck, vilket kräver försiktighet och eftertanke. Av stor vikt är att vårda våra kundrelationer och hjälpa våra hyresgäster med att fortsätta odla goda grannrelationer. Idag är det med en känsla av trivsel och trygghet jag rör mig i Knivstabostäders områden och dess omgivningar. Inför 2016 och framåt står vi inför stora utmaningar med ökade kommunala behov. Ägaren har på förslag att Knivstabostäder ska ställa upp till varannan bostad till kommunens förfogande. Det kommer att bli en stor utmaning för oss att i vårt lilla bestånd på knappt 500 lägenheter. Med vår mycket kompetenta och duktiga personal och positiva hyresgästrelationer hyser jag dock gott hopp inför framtiden.

För att hålla jämna steg med ett växande Knivsta och en kommun med ökande behov är det av stor vikt att vi producerar nya lägenheter under 2016 och framåt. Vi planerar för en snabb och långsiktig lösning i två steg med först tillfälligt och sedan permanent bygglov. Samtidigt arbetar vi med de tidigare planerna för vanliga nya hyreshus i Alsike och Knivsta.

Vi är på väg in i en svårnavigerad terräng med stora utmaningar men även stora möjligheter som kan ge Knivstabostäder goda möjligheter att växa med ett växande Knivsta.

Hans-Petter Rognes

VD Knivstabostäder AB



Styrelsen och verkställande direktören för Knivstabostäder AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Knivstabostäder AB (556637-3444) har säte i Uppsala län, Knivsta Kommun. Bolaget ägs av Knivsta kommun och bildades 2003 för att äga och förvalta det bestånd av bostadsfastigheter som köptes av Uppsalahem AB.

Styrelsen

Styrelsen bestod fram till och med årsstämman 2015-04-08 av Camilla Westerborn, Bengt-Ivar Fransson, Fredrik Ek, Claes Enskär, Benny Jonsson som ledamöter och Johan Densjö, Olle Thörn och Kerstin Umegård som suppleanter. Efter årsstämman består styrelsen av ordförande Alf Ahlstedt, vice ordförande Gunnar Gidlund, samt Ulla Brith Rimén, Ulf Edström och Benny Jonsson som ledamöter. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten.

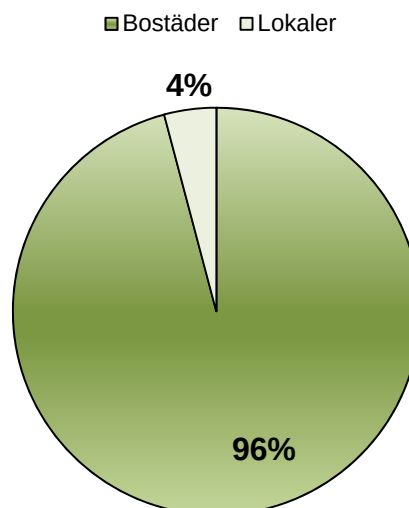
Fastighetsbeståndet

Kv. Granbacken	Särsta 38:3	Kv. Särsta	Särsta 3:184
Kv. Tallbacken	Särsta 3:377		Särsta 3:350
Kv. Gärdet	Särsta 3:379		Särsta 3:41
			Särsta 10:2

Fördelning av fastigheterna

I fastighetsbeståndet ingår
492 bostadslägenheter, 16 lokaler,
153 garage och 358 parkeringsplatser.
Uthyrningsbar yta uppgår till 35 160 kvm, därav är
33 709 kvm bostäder.
Fastigheterna har ett sammanlagt
taxeringsvärde uppgående till
239 373 (239 373) tkr.
Samtliga lägenheter
i beståndet är uthyrda.

Andel bostäder/lokaler





Bostäderna är geografiskt belägna i fyra områden



Kv. Tallbacken

Särsta 3:377
Emil Sjögrensväg. 3 - 5 & Tallkottsvägen. 6 - 10
126 st lägenheter
1 st lokal
57 st garage
95 st parkeringsplatser
Byggår: 1965
Kvarteret består av 5 st trevåningshus.



Kv. Granbacken

Särsta 38:3
Emil Sjögrensväg 2 – 20
174 st lägenheter.
2 st lokaler
60 st garage
109 st parkeringsplatser
Byggår: 1972 - 1973
Kvarteret består av 8 st trevåningshus.



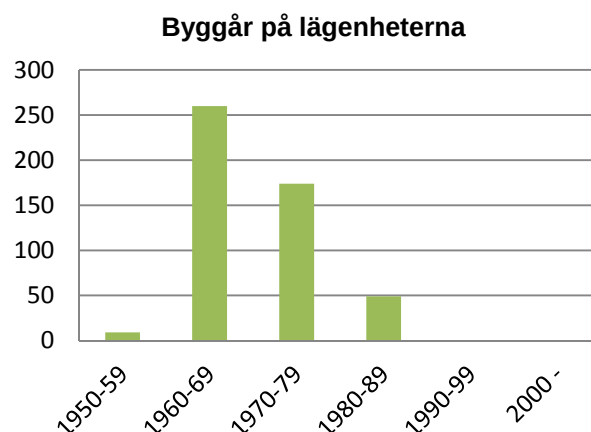
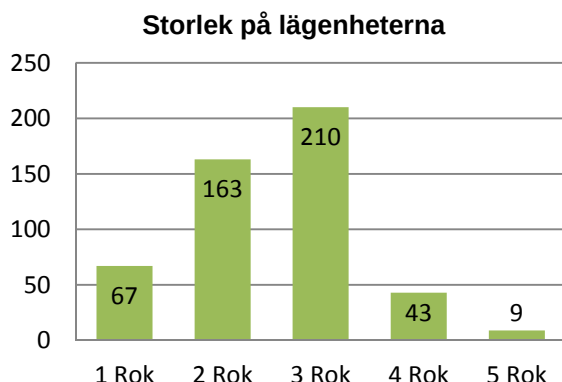
Kv. Gärdet

Särsta 3:379
Södervägen 21 - 27
84 st lägenheter
1 st lokaler
6 st garage
78 st parkeringsplatser
Byggår: 1967
Kvarteret består av 4 st trevåningshus.



Kv. Särsta

Särsta 10:2
Centralvägen 2 A – H & Apoteksvägen 4 A - E
57 st lägenheter & byggår 1957 & 1985
Särsta 3:41
Forsbyvägen 2 A - C
10 st lägenheter & byggår 1966
Särsta 3:184
Forsbyvägen 4 A – B & 6 A - G
29 st lägenheter & byggår 1966
Särsta 3:350
Centralvägen 4 A - B
12 st lägenheter & byggår 1965
12 st lokaler
30 st garage
76 st parkeringsplatser



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Knivstabostäder kom överens med hyresgästföringen om hållbarhetsprojektet BoKvar. BoKvar innebär hållbarhetsinsatser som förlänger livslängden på bolagets fastigheter samtidigt som hyresgästerna kan bo kvar under och efter insatsernas genomförande. Social, ekonomisk, ekologisk och teknisk hållbarhet är i fokus. I överenskommelsen ingår en hyreshöjning på 1,85% från och med 1 juni 2016.
- Knivstabostäder fick under 2014 en uppmaning från ägaren att bygga bostäder. Tre lämpliga platser för nya bostäder identifierade under 2015 och tillsammans med arkitekter har förslag tagits fram på byggnadernas utformning.
- Efter överenskommelse med hyresgästföreningen höjdes hyrorna med 0,75 % för helåret 2015.
- Knivstabostäder inledde ett samarbete med Vattenfall Värme som innebär att kostnaderna för fjärrvärme får en hållbar kostnadsutveckling under perioden 2016-2018.

Investeringar

Under året har relining av avlopps- och vattenstammar genomförts på Emil Sjögrensväg 3.

Underhåll och reparationer

Under året har bolaget renoverat P-platser och gångbana i området Särsta. OVK-besiktningar är genomförda enligt plan och anmärkningar från besiktningarna har åtgärdats.

Omsättning och resultat

Nettoomsättningen uppgår till 37 569 tkr (36 310 tkr). Avskrivningar som belastar resultatet uppgår till 3 194 tkr (3 469 tkr). Rörelseresultatet uppgår till 7 589 tkr (8 180 tkr). Resultat efter finansiella poster och skatter uppgår till 4 061 tkr (3 846 tkr).

Finansnetto

Vid årsskiftet var finansnettot -527 tkr (-1 166 tkr). Räntekostnader på 560 tkr (1 192 tkr) avser främst räntekostnader till kreditinstitut för lånen på fastigheterna. Sänkta marknadsräntor och ökad konkurrensutsättning är anledningen till minskade räntekostnader 2015 jämfört med 2014.

Likviditet

Likvida medel uppgick per 2015-12-31 till 110 tkr (110 tkr). Utöver det hade Knivstabostäder 11 865 tkr (2 082 tkr) på Knivsta kommun koncernkonto.

Soliditet

Soliditeten var vid årets slut 42,0 % (39,8 %)

Antal anställda

Antalet anställda på helårsbasis uppgår till 3 (3) personer.



Väsentliga händelser efter räkenskapens utgång

Enligt överenskommelse träffad med Hyresgästföreningen höjs hyrorna för 2016 med 0,55 %.

Beslut angående projektplan för BoKvar 2016 har fattats i projektets samrådsgrupp där representanter för hyresgästföreningen och Knivstabostäder ingår. Under 2016 kommer avlopps- och vattenstammar i stora delar av Knivstabostäders bestånd att upprustas.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Knivstabostäder har relativt låg riskexponering och låga vakanser. Bostadskön med potentiella hyresgäster är lång och genomsnittstiden för att få en bostad är sex år. Skuldsättningen är låg i förhållande till marknadsvärdet på fastigheterna och även vid ränteförändringar finns god betalningsberedskap. De främsta identifierade riskerna är relaterade till nybyggnation av fastigheter och till behovet av upprustning i befintliga fastigheterna. Riskerna hanteras genom noggranna ekonomiska överväganden i samband med projektering av nya fastigheter och kontinuerlig dialog och överenskommelser med hyresgäster för behovet av åtgärder i befintliga fastigheter. Knivstabostäder har ett kommunalt borgenstak på 100 MSEK vilket sänker upplåningskostnaderna och ökar tillgången till likviditet.

Avkastningskrav

Ägarnas avkastningskrav på bolaget innebär att marknadsvärdet på bolaget och det redovisade egna kapitalet inte ska minska reellt och ska gälla före nedskrivningar föranledda av en eventuell nyproduktion. Avkastningskravet på redovisat eget kapital bör uppgå till 7,5 % men innebär inte nödvändigtvis krav på kontant årlig utdelning. Vinsten kan därför konsolideras inom bolaget för att klara av framtida investeringar.

Resultatet för 2015 innebär att bolaget uppnått en avkastning på 9,0 % (9,7 %)

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	15 401 380 kr
Årets resultat	4 061 245 kr
Totalt	19 462 625 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie, totalt	0 kr
i ny räkning överförs	19 462 625 kr
Totalt	19 462 625 kr



NYCKELTAL	Belopp i tusen kronor	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning		37 569	36 310	36 417	36 778	35 811
Rörelseresultat		7 589	8 180	4 116	1 777	2 983
Resultat efter skatt och bokslutsdisp.		4 061	3 846	1 803	1 068	728
Balansomslutning		107 812	99 968	103 040	104 378	111 911
Soliditet % ¹⁾		42,0	39,8	33,3	30,9	27,8
Räntetäckningsgrad % ¹⁾		1 361,8	688,5	271,7	84,7	133,1
Avkastning på totalt kapital % ¹⁾		7,1	8,2	4,0	1,7	2,7
Avkastning på justerat eget kapital % ¹⁾		9,0	9,7	5,3	3,4	2,4
Likvida medel		11 975	2 192	1 798	109	2 502
Långfristig låneskuld		46 475	46 160	52 775	54 035	55 295
Antal lägenheter (st)		492	491	491	491	491
Uthyrningsbar area, m ² (BTA)		35 160	35 160	35 160	35 160	35 160
Vakansgrad % ¹⁾		0,05	0,02	0,03	0,09	0,12
Totalt antal avflyttningar		55	65	52	73	80
Varav omflyttning inom beståndet		10	16	18	15	22

¹⁾ Se nyckeltalsdefinition under redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.





RESULTATRÄKNING Belopp i kronor		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
	Not		
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1,3	35 666 814	34 950 643
Övriga intäkter		1 902 068	1 359 566
Summa intäkter	6	37 568 882	36 310 209
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift		-20 223 035	-17 813 525
Underhåll		-2 408 740	-3 048 601
Administrationskostnader	5,6	-3 396 279	-3 055 027
Fastighetsskatt		-757 553	-744 787
Avskrivningar	1,4	-3 193 905	-3 468 509
Summa rörelsens kostnader		-29 979 512	-28 130 449
Rörelseresultat		7 589 370	8 179 760
<i>Finansiella poster</i>			
Utdelning på aktier och andelar		2 000	2 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 609	24 239
Räntekostnader och liknande resultatposter	17	-559 719	-1 191 835
Summa finansiella poster		-527 110	-1 165 596
Resultat efter finansiella poster		7 062 260	7 014 164
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Bokslutsdispositioner	8	-1 838 002	-2 032 494
Skatt	9,13	-1 163 013	-1 135 803
ÅRETS RESULTAT		4 061 245	3 845 867



BALANSRÄKNING Belopp i kronor		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1,4,10	94 493 605	96 346 731
Maskiner och inventarier	4,11	97 767	135 591
Summa materiella anläggningstillgångar		94 591 372	96 482 322
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar		40 000	40 000
Långfristiga fordringar		262 858	262 858
Summa finansiella anläggningstillgångar	12	302 858	302 858
Summa anläggningstillgångar		94 894 230	96 785 180
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		510 668	299 172
Övriga fordringar	15	77 441	206 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	354 545	484 986
Koncernkonto Knivsta Kommun		11 865 294	2 082 067
Kassa och bank		110 122	110 122
Summa kortfristiga fordringar		12 918 070	3 183 281
SUMMA TILLGÅNGAR		107 812 300	99 968 461





BALANSRÄKNING Belopp i kronor		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Uppskrivningsfond		21 481 224	22 086 122
Summa bundet eget kapital		22 481 224	23 086 122
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 401 380	10 950 614
Årets resultat		4 061 245	3 845 867
Summa fritt eget kapital		19 462 625	14 796 481
Summa eget kapital	14	41 943 849	37 882 603
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfond tax 2014	8	385 337	385 337
Periodiseringsfond tax 2015	8	2 032 494	2 032 494
Periodiseringsfond tax 2016	8	1 838 002	0
Summa obeskattade reserver		4 255 833	2 417 831
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	13	6 457 451	6 507 519
Summa avsättningar		6 457 451	6 507 519
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	46 475 000	46 160 000
Summa långfristiga skulder		46 475 000	46 160 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder kreditinstitut		0	315 000
Leverantörsskulder		1 469 664	1 497 237
Skatteskulder		832 461	541 690
Övriga kortfristiga skulder	18	280 965	324 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	6 097 077	4 322 470
Summa kortfristiga skulder		8 680 167	7 000 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 812 300	99 968 461



KASSAFLÖDESANALYS	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Belopp i kronor		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	7 589 370	8 179 760
<i>Justeringar av poster i rörelseresultat som ej genererar kassaflöde från löpande verksamhet</i>		
Avskrivningar	3 193 905	3 468 509
Vinst / förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	-223 125	0
Erhållen ränta	30 609	24 239
Erlagd ränta	-559 719	-1 191 835
Erhållna utdelningar	2 000	2 000
Betald skatt	-1 213 081	-1 341 446
Rörelseflöde	8 819 959	9 141 227
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av kundfordringar	-211 496	85 001
Ökning (-) / minskning (+) av fordringar	259 934	719 152
Ökning (+) / minskning (-) av leverantörsskulder	-27 572	-976 507
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	2 022 232	-207 363
Förändring av rörelsekapitalet	2 043 098	-379 717
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	10 863 057	8 761 510
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 302 955	-818 750
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	223 125	0
Förändring av icke räntebärande fordringar (jämningsmoms)	0	11 612
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 079 830	-807 138
KASSAFLÖDE EFTER INVESTERINGAR	9 783 227	7 954 372
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av skuld	0	-7 560 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-7 560 000
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	9 783 227	394 372
Likvida medel vid årets början	2 192 189	1 797 817
Likvida medel vid årets slut	11 975 416	2 192 189



NOTER Belopp i kronor

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Låneutgifter

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

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.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.





NOTER Belopp i kronor

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentuppdelning tillämpas för byggnader.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Bostadsbyggnader, inkl lokaler	År
Stomme och grund	100
Byggnad utvändigt - yttertak	50
Byggnad utvändigt - fasad	50
Byggnad utvändigt - fönster	40
Byggnad utvändigt - portar	30
Byggnad utvändigt - lås	20
Byggnad invändigt - Stomkompl / Innerväggar	50
Byggnad invändigt - badrum	25
Byggnad invändigt - kök	25
Byggnad invändigt - tvättstuga ej maskiner	20
Byggnad invändigt - tvättstuga maskiner	15
VA/VVS	50
Värme/kyla – stammar & radiatorer	50
Värme/kyla - värmepump	20
Ventilation/Luftbehandling - aggregat	30
Ventilation/Luftbehandling - Övrigt	50
Elsystem - övrigt ej armatur	30
Elsystem - armatur	20
Tele och datasystem - central	15
Tele och datasystem - skalskydd/lås	25
Transportsystem hissar	25
Styr- och övervakning	15
Restpost övrigt	50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 - 20
Inventarier, verktyg och installationer	5



NOTER Belopp i kronor

Nedskrivning fastigheter

Nedskrivningsprövning baseras på extern värdering. Nedskrivningsbehov beräknas genom att bokfört värde jämförs med det högsta av nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. För fastigheter med ett bokfört värde som överstiger dessa värden görs en individuell nedskrivningsprövning. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Avsättningar

Avsättningar görs när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Definition av nyckeltal

Soliditet är eget kapital och 78 % av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen. Vakansgraden under året är beräknad som hyresbortfallet på grund av outhyrda bostäder i förhållande till bruttohyran för samtliga bostäder. Avkastning på totalt kapital är rörelseresultat och finansiella intäkter i förhållande till balansomslutningen. Räntetäckningsgrad är rörelseresultat och finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader. Avkastning på justerat eget kapital är årets resultat i förhållande till summa eget kapital och 78 % av obeskattade reserver.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNING

De uppskattningar och bedömningen som väsentligen påverkar Knivstabostäder är primärt kopplade till nyproduktion. Vid nyproduktion görs bedömningar av produktionskostnader, framtida räntenivåer, framtida hyreshöjningar och kostnadsförändringar. Ingen nyproduktion påbörjades under året och därmed bedöms inga uppskattningar och bedömningar av väsentlig vikt påverka årets bokslut.



NOTER Belopp i kronor

NOT 3 HYRESKONTRAKTS FÖRFALLOSTRUKTUR

Hyreskontraktens löptid per 31 december 2014

Lokalhyresavtal

Hyresintäkter som	förfaller inom ett år	1 127 322
	förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1 766 253
	förfaller till betalning senare än 5 år	15 708

Bostäder tillsvidareavtal,

Hyresintäkter per år	förfaller inom ett år	32 841 500
----------------------	-----------------------	------------

Parkeringar, garage & förråd tillsvidareavtal,

Hyresintäkt per år	förfaller inom ett år	1 645 544
--------------------	-----------------------	-----------

Summa 37 396 327

Hyreskontraktens löptid per 31 december 2015

Lokalhyresavtal

Hyresintäkter som	förfaller inom ett år	1 339 694
	förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1 437 548
	förfaller till betalning senare än 5 år	16 416

Bostäder tillsvidareavtal,

Hyresintäkter per år	förfaller inom ett år	33 173 792
----------------------	-----------------------	------------

Parkeringar, garage & förråd tillsvidareavtal,

Hyresintäkt per år	förfaller inom ett år	1 662 552
--------------------	-----------------------	-----------

Summa 37 630 002

NOT 4 AVSKRIVNINGAR

Byggnader och mark	2 235 069	2 509 669
Uppskrivning	921 012	921 016
Maskiner och inventarier	37 824	37 824
Summa	3 193 905	3 468 509



NOTER	Belopp i kronor	2015-12-31	2014-12-31
-------	-----------------	------------	------------

NOT 5 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

<i>Revisionsuppdrag</i>		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	55 000	70 625
Lekmannarevisor	2 500	0
<i>Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget</i>		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	199 513	30 000
Summa	257 013	100 625

NOT 6 PERSONAL M.M.

<i>Löner, extra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelse och VD	812 535	803 548
Övriga anställda	1 264 409	1 153 807
Sociala avgifter	373 911	375 064
Pensionskostnader (<i>varav styrelse 0 kr</i>)	56 928	10 240
Summa	2 507 783	2 342 659

Medeltalet anställda

Kvinnor	1	1
Män	2	2
Summa	3	3

Uppgifter om sjukfrånvaro för 2014-12-31 och 2015-12-31 lämnas ej eftersom anställda i gruppen är färre än 10.

NOT 7 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

Av årets totala hyror avser 2,11% (3,49%) Knivsta Kommun och 0,30% (0,18%) Kommunfastigheter i Knivsta AB.
Totalt av försäljningen är 25,78% (28,18%) Kommunfastigheter i Knivsta AB och Knivsta Kommun 6,10% (5,59%)
Av årets totala inköp avser 14,71% (17,47%) Kommunfastigheter i Knivsta AB och 7,87% (6,12%) Knivsta Kommun.

NOT 8 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Förändring av periodiseringsfond	1 838 002	2 032 494
Summa	1 838 002	2 032 494



NOTER Belopp i kronor

2015-12-31

2014-12-31

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Aktuell skatt	1 213 081	1 341 446
Uppskjuten skatt	-50 068	-205 643
Skatt på årets resultat	1 163 013	1 135 803
 Redovisat resultat före skatt	 5 224 258	 4 981 670
 Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	 1 149 337	 1 095 967
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	10 245	39 210
Skatteeffekt av ej avdragsgilla intäkter	-27	-645
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	3 458	1 272
Skatteeffekt av bokfört resultat för avskr på byggnader mm	336 718	385 768
Skatteeffekt av andra skattemässiga justeringar	-286 650	-180 125
 Redovisad skattekostnad	 1 213 081	 1 341 446





NOTER	Belopp i kronor	2015-12-31	2014-12-31
NOT 10 BYGGNADER OCH MARK			
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		90 987 217	90 170 533
Årets inköp		1 302 955	818 750
Årets försäljning/utrangering		0	-2 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		92 290 172	90 987 217
Ingående ackumulerade avskrivningar		-23 808 294	-21 300 691
Årets försäljning/utrangering		0	2 066
Årets avskrivningar		-2 235 069	-2 509 669
Utgående ackumulerade avskrivningar		-26 043 363	-23 808 294
Ingående ackumulerade uppskrivning		29 167 809	30 088 825
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp		-921 012	-921 016
Utgående ackumulerade uppskrivning		28 246 797	29 167 809
Bokförda värden mark och byggnader		94 493 605	96 346 731
Taxeringsvärde			
Byggnader		184 533 000	184 533 000
Mark		54 840 000	54 840 000
Summa		239 373 000	239 373 000

Bolagets fastigheter utgörs av bostadsfastigheter som innehas för långsiktig uthyrning och dessa klassificeras därför som förvaltningsfastigheter.

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde.

Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge och skick.

Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser.

Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde, dock minst var tredje år.

Fastigheten värderades inför föregående årsbokslut till 564 000 tkr, av en oberoende värderingsman.

Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid beräkningen av fastighetens nuvärde använde en kalkylperiod på 5 eller 10 år och kalkylränta före skatt mellan 3,75 % och 4,24 %, hyresutvecklingen antogs vara 2 % per år och fastigheten förutsattes fortsatt vara uthyrd i sin helhet. Inför årets bokslut har företagsledningen gjort en bedömning av det verkliga värdet. Ledningen anser att de parametrar som används i förra årets värdering inte har förändrats på något väsentligt sätt och att fastighetens verkliga värde därför kan anses oförändrat.

Uppskrivning av byggnadernas värde

I samband med kommundelningen då Knivsta kommun bildades överläts Uppsalahems fastigheter i Knivsta kommun till Knivstabostäder AB. Vid överlåtelsen av fastigheterna sattes priset i enlighet med överenskommelsen om kommundelningen till 64 372 467 kr.

Uppskrivningen har därefter gjorts med 38 000 000 kr.



NOTER	Belopp i kronor	2015-12-31	2014-12-31
-------	-----------------	------------	------------

NOT 11 MASKINER OCH INVENTARIER

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 118 284	1 118 284
Årets försäljning/utrangering	-352 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	766 034	1 118 284
Ingående ackumulerade avskrivningar	-982 693	-944 869
Årets försäljning/utrangering	352 250	0
Årets avskrivningar	-37 824	-37 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-668 267	-982 693
Bokförda värden maskiner och inventarier	97 767	135 591

NOT 12 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Andra aktier och andelar	40 000	40 000
Deposition Telge Kraft	262 858	262 858
Summa	302 858	302 858

Aktier HBV Insatskapital 40 000 kr

NOT 13 AVSÄTTNINGAR

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster samt underskottsavdrag har resulterat i uppskjutna skattefordringar och - skulder:

Uppskjutna skattefordringar

Övriga avdragsgilla temporära skillnader	336 718	385 768
Summa	336 718	385 768

Belopp som kvittas mot uppskjutna skatteskulder	336 718	385 768
Uppskjutna skattefordringar som redovisas i balansräkningen	50 068	205 643

Uppskjutna skatteskulder

Byggnader och mark, uppskrivning	-286 650	-180 125
Summa	-286 650	-180 125

Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	-286 650	-180 125
Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen	0	0



NOTER Belopp i kronor

2015-12-31

2014-12-31

NOT 14 EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans	1 000 000	22 086 122	14 796 482	37 882 604
Förändr. Uppskrivn.fond		-604 898	604 898	0
Årets resultat			4 061 245	4 061 245
Utgående balans	1 000 000	21 481 224	19 462 625	41 943 849

Aktiekapital består av 100 st aktier.

NOT 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	1 162	42 687
Övriga kortfristiga fordringar	76 279	164 247
Summa	77 441	206 934

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda hyreskostnader	3 125	3 125
Förutbetalda driftkostnader	46 455	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	304 965	481 861
Summa	354 545	484 986

NOT 17 LÅNGFRISTIG SKULD KREDITINSTITUT

Nordea, rörlig ränta fn 0,557%	35 475 000	17 737 500
Swedbank, fast ränta i 2 år 0,89%	11 000 000	17 737 500
Nordea, rörlig ränta 1,819 %	0	11 000 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)	0	-315 000
Summa	46 475 000	46 160 000

NOT 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Uttagsbeskattning moms	242 494	263 747
Momsskulder	8 597	38 188
Personalskatt	29 604	21 706
Övriga kortfristiga skulder	270	470
Summa	280 965	324 111



NOTER Belopp i kronor

2015-12-31

2014-12-31

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Arbetsgivaravgifter	35 246	28 711
Upplupna löner	27 943	27 159
Upplupna semesterlöner och kompskulder	65 003	75 256
Upplupna sociala avgifter	27 972	31 831
Uppl. särskild löneskatt på pensionskostnader	12 643	5 094
Upplupna räntekostnader	17 924	130 895
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	2 779 752	1 983 243
Upplupna driftkostnader	326 793	171 934
Upplupen el	147 109	146 128
Upplupen värme	580 517	562 774
Upplupna sopor	23 461	5 987
Övriga uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	2 016 464	1 109 708
Upplupet revisionsarvode	36 250	43 750
Summa	6 097 077	4 322 470

NOT 20 STÄLLDA PANTER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	96 683 700	96 683 700
------------------------	------------	------------





Knivsta 2016-03-03



Alf Ahlstedt
ordförande



Gunnar Gidlund
vice ordförande



Ulf Edström
ledamot



Benny Jonsson
ledamot



Ulla Brith Rimén
ledamot



Hans-Petter Rognes
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

16 / 3

2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm Lindström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Knivstabostäder AB, org.nr 556637-3444

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Knivstabostäder AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Knivstabostäder AB:s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Knivstabostäder AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 16 mars 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Alm Lindström
Auktoriserad revisor



Till årsstämman i Knivstabostäder AB

Granskningsrapport för år 2015

Jag, av fullmäktige i Knivsta kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Knivstabostäder AB:s (org.nr 556637-3444) verksamhet för år 2015.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorn skall granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. Jag anser att min granskning ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Knivsta den 16 mars 2016


Karl Gunnar Högglund
Lekmannarevisor





Knivstabostäder AB
Förrådsvägen 23
741 30 KNIVSTA
Org. nr: 556637-3444
www.knivstabostader.se

Besöksadress: Förrådsvägen 23
Postadress: 741 30 KNIVSTA
Telefon: 018-34 70 00
hyrbostad@knivsta.se