

2021

KNIVSTABOSTÄDER AB
ÅRSREDOVISNING





Innehåll

VD har ordet.....	4
Det här är Knivstabostäder.....	5
Knivstabostäder under 2021	6
Förvaltningsberättelse	7
Nyckeltal	12
Resultaträkning	13
Tillgångar	14
Eget kapital och skulder	15
Förändring eget kapital	16
Kassaflödesanalys	17
Noter och redovisningsprinciper	18

Besöksadress Centralvägen 19E

Postadress 741 40 Knivsta

Tel 018-34 70 00

knivstabostader@knivsta.se

www.knivstabostader.se

VD har ordet

I Knivstabostäder finns en känsla av stolthet för såväl våra områden som vår hembygd. Det har givit tillit, mod och kreativitet hos både kunder och medarbetare för att tänka nytt. Vi har tagit hyresgästinflytande till en helt ny nivå i BoKvar-projektet, något som väckt uppmärksamhet och uppskattning långt utanför Knivsta.

Intresset från privata aktörer att bygga hyresrätter i Knivsta är betydligt större än någon kunde ana för bara fem år sedan. Som det ser ut nu kommer över 1000 nya hyresrätter ha byggts i Knivsta mellan 2018 och 2023. Då investeringsstödet inte längre finns i statsbudgeten kan man hoppas på att en del av de pågående projekten ställs om till bostadsrätter.

Hyresmarknaden präglas av tre hyresnivåer där Knivstabostäders gamla bestånd har lägst hyra med ca 1000 kr/kvm per år, nyproduktion med investeringsstöd har ca 1600 kr/kvm per år och nyproduktion utan investeringsstöd har ca 2000 kr/kvm per år. Hyreshus med högsta hyresnivån riskerar att präglas av omflyttningar och tomhyror.

Genom att även i fortsättningen konstruktivt hantera våra utmaningar och satsa framåt skapar vi en ljus framtid åt Knivstabostäder. Under 2022 fortsätter vi att arbeta för att bevara och utveckla Knivstabostäder till ett starkt och välskött företag till nytta för såväl Knivsta kommun som våra hyresgäster och alla Knivstabor.



Hans-Petter Rognes

Verkställande direktör

Det här är Knivstabostäder

Knivstabostäder är kommunens allmännyttiga bostadsbolag och ägs i sin helhet av Knivsta kommun. Det innebär att bolaget ska främja bostadsförsörjningen i Knivsta kommun och skapa trivsamma, trygga och attraktiva bostadsområden för kommunens invånare. Knivstabostäder har ett ansvar att bygga nya bostadslägenheter för att möta det behov som skapas när befolkningen i kommunen växer. Merparten av överskottet från verksamheten arbetar vidare i bolaget och ska i regel användas för att klara investeringar och ligga till gagn för hyresgäster och på längre sikt ägaren.

Hållbarhet och Agenda 2030 är ett av Knivstabostäders viktigaste fokusområden. Knivstabostäder har ett nära samarbete med socialnämnden och bidrar till nämndens behov av bostadslägenheter. Det är en viktig del i bolagens arbete med social hållbarhet. Förutom hållbarhet ska Knivstabostäder vara Knivstas bästa hyresvärd, en attraktiv arbetsgivare och jobba aktivt med digitalisering. Tillsammans samarbetar vi för att erbjuda den bästa servicen och bli den bästa hyresvärden som vi kan bli.

Organisationen

Bolaget har sedan starten 2003 haft ett nära samarbete med Kommunfastigheter i Knivsta AB, som förvaltar och sköter kommunens verksamhetslokaler. Knivstabostäder har idag tre anställda som består av en förvaltare och två fastighetsskötare. Ledningsgruppen delas med Kommunfastigheter och består av fastighetschef, projektchef och ekonomichef och VD. Personal och resurser hyrs från Kommunfastigheter utifrån behov.



Paul Arvidsson,
förvaltare



Stefan Andersson och Sven Larsson,
fastighetsskötare

Knivstabostäder under 2021

Även detta år har verksamheten till stor del påverkats av den pågående pandemin. I den mån det varit möjligt har vi arbetat med att begränsa fysiska kontakter för att minska smittspridning.

Projekt

I Alsike påbörjades projektet Pingla Bostäder (46 lgh) i oktober med lägenhetsstorlekar från 1 till 4 rum och kök. Projektet beräknas kosta 130 miljoner kronor. Vi har även ansökt om investeringsbidrag på ca 30 miljoner. Huset beräknas bli klart för inflyttning sommaren 2023.

Det byggs enligt miljöklass silver med en energiförbrukning under 56 % av BBRs krav samt högre krav än BBR på ljud, ljus, luft och energi. Byggmaterial som är godkända i byggvarubedömningen används och loggbok finns där undantag dokumenteras.

Pandemin har medfört att byggmaterial har ökat i kraftigt i pris och givit osäkerheter i leveranstider. Tack vare ett gott samarbete med vår entreprenör, HMB, ser vi ut att hålla både budget och tidsplan i projektet.

Underhåll

Arbetet med invändigt underhåll har löpt på enligt plan under hela året och vi fortsätter att arbeta efter vårt Standardiseringskoncept gällande väggar och golv. Med en öppen och transparent dialog med våra hyresgäster har allt arbete kunna genomföras på ett effektivt och tryggt sätt.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har medfört krav på åtgärder som ej kunnat förutses, något som gjort att vi tvingats skjuta upp andra planerade åtgärder av budgetskäl. Upprustning av miljöstugor har påbörjats under året. Syftet är att ge en ljusare, tryggare och mer trivsamt omgivning i samband med källsortering, något som tagits emot positivt av våra hyresgäster.

Felanmälningar

Under året har antalet felanmälningar varit normalt. De åtgärdas normalt sett inom 5 dagar med fokus på trygghet för våra anställda och våra hyresgäster.

Nöjda kunder

Resultatet av NKI-mätningarna under året ligger på 75 %. Trygghetsvandringar har genomförts i våra bostadsområden i samarbete med hyresgästrepresentanter. Vi har även bjudit in polisen till våra trygghetsvandringar.

Kundtjänst

Kundtjänst har bara tagit emot förbokade besök för att undvika smittspridning. Telefontider har utökats och företagets digitala kommunikation har utökats vilket bidrar till att stärka Knivstabostädernas varumärke.

BoKvar

I BoKvar-projektet har pandemin inneburit att vissa planerade arbeten har fått flyttas fram. Under året har relining genomförts av avloppsledning, men även av ventilationskanaler. Renoveringar av fönster har genomförts med hållbarhet och minskat avfall i fokus.

Styrelsen och verkställande direktören för Knivstabostäder AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01-2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen

Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige i Knivsta kommun. Styrelsens medlemmar är ordförande Gunnar Orméus, vice ordförande Camilla Arvidsson, Birgitta Ljungberg Jansson, Maria Ahlestål och Gunnar Gidlund som ledamöter samt Elin Johansson Erik Kronqvist och Germund Sjövall som suppleanter. Under året har Staffan Ljung och Pontus Lamberg entledigats från sina uppdrag som ledamöter. Styrelsen har haft fem protokollförda sammanträden under året.

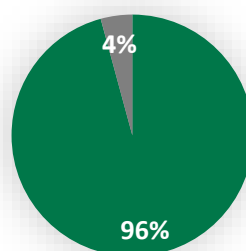
Fastighetsbeståndet

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
Kv. Vrå	Vrå 1:791		Särsta 10:2

Fördelning av fastigheterna

I fastighetsbeståndet ingår
518 bostadslägenheter, 16 lokaler,
162 garage och 378 parkeringsplatser.
Uthyrningsbar yta uppgår till 36 718 kvm, därav är 35 071
kvm bostäder.
Fastigheterna har ett sammanlagt
taxeringsvärde uppgående till
341 915 (341 915) tkr.
Samtliga lägenheter
i beståndet är uthyrda.

Andel bostäder/lokaler



■ Bostäder ■ Lokaler

Bostäderna är geografiskt belägna i fem 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.



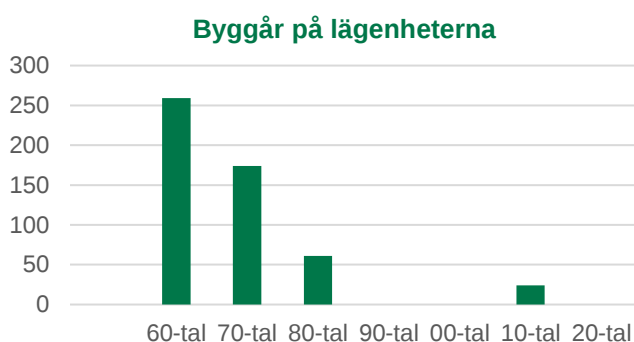
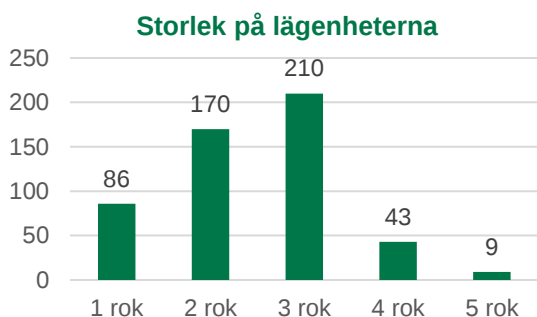
Kv. Särsta

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



Kv. Vrå

Vrå 1:791
Brunnbyvägen 102
24 st lägenheter
0 st lokaler
0 st garage
24 st parkeringsplatser
Byggår: 2018
Kvarteret består av 1 st fyrvåningshus.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året fattade kommunstyrelsen i Knivsta beslut om att föreslå kommunfullmäktige att bilda en ny koncernmoder som blir ny ägare till Kommunfastigheter i Knivsta, Alsikebolaget och Knivstabostäder.

I januari träffades en överenskommelse med hyresgästföreningen om en höjning av hyran med 0,75 % för 2021. Den årliga BoKvar-förhandlingen resulterade i en hyreshöjning med 0,92 %.

I maj beslutade Knivstabostäders styrelse att låta starta byggnationen av fastigheten Vrå 1:791 i Alsike, omfattande 46 lägenheter och ansöka om investeringsstöd.

Under våren beslutade bolaget att ge riktade hyresrabatter till lokalhyresgäster som drabbats av minskade intäkter till följd av Covid-19-restriktioner.

Beslut har också tagits om att flytta bostadskön till Uppsala bostadsförmedling 2022-04-01.

Under året kunde 9 (11) lägenheter erbjudas Knivsta kommun, vilket är i enlighet med gällande ägardirektiv.

Detaljplanen för kvarteret Apoteket antogs under året vilket ger en byggrätt på 1600 kvm och möjlighet för kontorshotellet att vara kvar.

E-signering av hyreskontrakt mm har nu möjliggjorts. Knivstabostäder har även fått utmärkelse för arbetet med digitaliseringsfrågor från branschorganisationen Sveriges Allmännyttan.



"Knivstabostäder flyttar 2022 sin kö till Uppsala Bostadsförmedling". Firades av Gunnar Orméus, Linda Åberg, Stefan Andersson, Paul Arvidsson, Sven Larsson och Susanna Garcia

Underhåll och reparationer

Under året genomfördes underhåll om totalt 4 619 tkr (5 215 tkr), varav det inre underhållet av lägenheter utgjorde huvuddelen av kostnaderna. Kostnaderna för reparationer uppgick till 2 092 tkr (1 967 tkr).

Omsättning och resultat

Totala intäkter uppgick till 44 490 tkr (44 059 tkr). Avskrivningar som belastar resultatet uppgick till 6 119 tkr (6 017 tkr). Rörelseresultatet uppgick till 4 776 tkr (7 458 tkr). Resultat efter finansiella poster och skatter uppgick till 3 791 tkr (6 372 tkr). Kostnader relaterade till vidtagna åtgärder efter OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är den främsta förklaringen till förändringen i resultat efter skatt.

Likviditet och soliditet

Likvida medel uppgick per 2021-12-31 till 110 tkr (152 tkr) och bolagets tillgodohavande på koncernkontot uppgick till 11 001 tkr (6 913 tkr). Soliditeten var vid årets slut 32,8 % (33,1 %).

Antal anställda

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



Stefan Andersson, Agnetha Lagus, Linda Åberg, Paul Arvidsson och Sven Larsson

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 längre än 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 de 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 borgensutrymme på 100 MSEK vilket sänker upplåningskostnaderna och ökar tillgången till likviditet.

En risk för bedömning av framtida investeringar är osäkerheten i långsiktigheten i politiska beslut. Investeringsstödet från staten har nyttjats för senaste nyproduktionen och till vilken grad Knivstabostäder kan få del av stödet utgör en framtida risk.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	44 976 941 kr
Årets resultat	3 791 130 kr
Totalt	48 768 071 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie, totalt	0 kr
i ny räkning överförs	48 768 071 kr
Totalt	48 768 071 kr

Styrelsens bedömning av det kommunala uppdraget

Styrelsen bedömer att verksamheten som bedrivits under kalenderåret 2021 har varit förenliga med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

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 2021 ger en avkastning för året på 5,6% (9,9%), vilket innebär att bolaget inte uppnått ägardirektivets avkastningskrav på 7,5%. Den lägre avkastningen beror framförallt på ökade kostnader för åtgärder föranledda av myndighetsbesiktnings

Nyckeltal	Belopp i tusen kronor	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning		44 490	44 059	43 108	40 597	39 538
Rörelseresultat		4 776	7 458	6 487	5 120	7 398
Årets resultat		3 791	6 372	2 112	6 183	7 298
Balansomslutning		207 164	193 971	187 307	185 058	165 147
Soliditet % ¹⁾		32,8	33,1	30,9	30,1	30,0
Räntetäckningsgrad % ¹⁾		490	765	676	920	2 016
Avkastning på totalt kapital % ¹⁾		2,3	3,8	3,5	2,8	4,5
Avkastning på justerat eget kapital % ¹⁾		5,6	9,9	3,7	11,1	14,7
Likvida medel		110	152	162	142	110
Långfristig låneskuld		106 000	106 000	106 747	106 747	76 747
Antal lägenheter (st)		518	518	518	518	492
Uthyrningsbar area, m ² (BTA)		36 718	36 718	36 718	36 718	35 160
Vakansgrad bostäder % ¹⁾		0,20	0,20	0,17	0,22	0,02
Totalt antal avflyttningar		65	45	49	43	47
Varav omflyttning inom beståndet		7	3	8	5	7
Nyproduktion		0	0	0	24	0

¹⁾ Se nyckeltalsdefinition under redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.

Resultaträkning Belopp i kronor		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Not		
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1,3	42 643 197	41 916 199
Övriga intäkter		1 846 830	2 142 961
Summa intäkter	8	44 490 027	44 059 160
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift	5	-22 462 095	-18 740 874
Underhåll		-4 618 923	-5 215 142
Administrationskostnader	6,7	-5 593 317	-5 722 572
Fastighetsskatt		-920 476	-905 656
Avskrivningar	1,4	-6 118 770	-6 016 828
Summa rörelsens kostnader		-39 713 581	-36 601 072
Rörelseresultat		4 776 446	7 458 088
<i>Finansiella poster</i>			
Utdelning på aktier och andelar		2 000	2 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		439	310
Räntekostnader och liknande resultatposter	19,20	-974 726	-975 777
Summa finansiella poster		-972 287	-973 467
Resultat efter finansiella poster		3 804 159	6 484 621
Skatt	9,14	-13 029	-112 462
ÅRETS RESULTAT		3 791 130	6 372 159

Balansräkning Belopp i kronor		2021-12-31	2020-12-31
	Not		
Tillgångar			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar		46 833	72 369
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1,4,10	174 227 450	177 216 977
Maskiner och inventarier	4,11	1 546 560	1 577 308
Pågående nyanläggningar	12	16 904 142	4 496 204
Summa materiella anläggningstillgångar		192 678 152	183 290 489
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar		40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	13	40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		192 764 985	183 402 858
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		42 372	33 782
Fordringar hos koncernföretag		805 550	972 586
Aktuella skattefordringar		1 078 796	1 093 616
Övriga kortfristiga fordringar	17	407 202	358 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	953 273	1 044 788
Koncernkonto Knivsta Kommun		11 001 358	6 912 732
Kassa och bank		110 301	151 667
Summa kortfristiga fordringar		14 398 852	10 568 006
SUMMA TILLGÅNGAR		207 163 837	193 970 864

Balansräkning

Belopp i kronor

2021-12-31

2020-12-31

	Not		
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	1 000 000	1 000 000
Uppskrivningsfond	16	18 188 410	18 804 165
Summa bundet eget kapital		19 188 410	19 804 165
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		44 976 941	37 989 027
Årets resultat		3 791 130	6 372 159
Summa fritt eget kapital		48 768 071	44 361 186
Summa eget kapital		67 956 481	64 165 351
<i>Avsättningar</i>			
Övriga obeskattade reserver			
Uppskjuten skatt	14	16 233 038	16 220 009
Summa avsättningar		16 233 038	16 220 009
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19,20	106 000 000	106 000 000
Summa långfristiga skulder		106 000 000	106 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		10 650 007	1 987 529
Skulder till koncernföretag		1 074 155	946 565
Övriga kortfristiga skulder	21	165 765	150 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	5 084 391	4 500 587
Summa kortfristiga skulder		16 974 318	7 585 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		207 163 837	193 970 864

Förändring eget kapital Belopp i kronor

	Not	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2019-12-31		1 000 000	19 419 920	35 261 519	2 111 753	57 793 192
Föregående års resultat				2 111 753	-2 111 753	0
Förändring						
Uppskrivningsfond	16		-615 755	615 755		0
Årets resultat					6 372 159	6 372 159
Eget kapital 2020-12-31		1 000 000	18 804 165	37 989 027	6 372 159	64 165 351
Föregående års resultat				6 372 159	-6 372 159	0
Förändring						
Uppskrivningsfond	16		-615 755	615 755		0
Årets resultat					3 791 130	3 791 130
Eget kapital 2021-12-31		1 000 000	18 188 410	44 976 941	3 791 130	67 956 481

Kassaflödesanalys Belopp i kronor	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 776 446	7 458 088
<i>Justeringar av poster i rörelseresultat som ej genererar kassaflöde från löpande verksamhet</i>		
Avskrivningar	6 118 770	6 016 828
Erhållen ränta	439	310
Erlagd ränta	-974 726	-975 777
Erhållna utdelningar	2 000	2 000
Rörelseflöde	9 922 929	12 501 449
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-3 872 212	-6 307 294
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	9 388 814	926 266
Förändring av rörelsekapitalet	5 516 602	-5 381 028
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	15 439 531	7 120 421
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i dataprogram	0	-76 625
Investeringar i fastigheter och mark	-15 376 907	-6 003 425
Maskiner och inventarier	-103 990	-303 990
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 480 897	-6 384 040
KASSAFLÖDE EFTER INVESTERINGAR	-41 366	736 381
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av skuld	0	-747 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-747 000
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-41 366	-10 619
Likvida medel vid årets början	151 667	162 286
Likvida medel vid årets slut	110 301	151 667

Noter och redovisningsprinciper Belopp i kronor

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

Intäkter

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

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värderingshöjande fastighetsinvestering.

Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar från räntederivatavtal resultatförs för den period de avser.

Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiverades resultatförs i den period kostnaden hänför sig till.

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.

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.

Noter Belopp i kronor

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 inklusive 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 fastighet 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 instrumentets effektivränta.

Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkrings- instrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Avsättningar

Avsättningar görs när det finns 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 marknads plats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Bokslutsdispositioner

Förändring av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Noter Belopp i kronor

Definition av nyckeltal

Soliditet är eget kapital och 79,4 % 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 finansiell intäkter i förhållande till balansomslutningen. Räntetäckningsgrad är rörelseresultat efter avskrivningar och finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader. Avkastning på justerat eget kapital är årets resultat i förhållande till summa eget kapital och 79,4 % av obeskattade reserver.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNING

De uppskattningar och bedömningen som väsentligen påverkar Knivstabostäder är primärt kopplade till nyproduktion samt värdering av fastigheter.

Vid nyproduktion görs bedömningar av produktionskostnader, framtida räntenivåer, framtida hyreshöjningar och kostnadsförändringar. Värdering av fastighetsbestånd görs av extern värderingsman och värderingen uppvisar betydande övervärden. Inget nedskrivningsbehov föreligger inom beståndet.

NOT 3 HYRESINTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Hyror bostäder netto	39 390 146	38 767 694
Hyror lokaler	1 713 789	1 676 682
Hyresbortfall lokaler	-212 622	-263 791
Hyror bilplatser	1 751 884	1 735 614
Summa	42 643 197	41 916 199

NOT 4 AVSKRIVNINGAR

Immateriella tillgångar	25 536	4 256
Byggnader och mark	5 083 183	5 021 490
Uppskrivning	875 313	875 316
Maskiner och inventarier	134 738	115 766
Summa	6 118 770	6 016 828

Noter Belopp i kronor

2021-12-31

2020-12-31

NOT 5 DRIFTKOSTNADER

Fastighetsskötsel och städ	8 714 821	5 491 287
Uppvärmning	4 694 105	4 241 418
Reparationer	2 091 945	1 966 674
Vatten	2 223 055	2 201 291
Avfallshantering	1 969 625	1 886 614
Fastighetsel	1 521 381	1 506 525
Fastighetsförsäkring	559 240	508 768
Övriga kostnader	687 923	938 297
Summa	22 462 095	18 740 874

NOT 6 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

<i>Revisionsuppdrag</i>		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	75 000	75 000
Lekmannarevisor	13 750	17 500
Summa	88 750	92 500

NOT 7 PERSONAL M.M.

<i>Löner, extra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelse och VD	85 858	83 715
Övriga anställda	1 514 376	1 340 500
Sociala avgifter	500 271	382 688
Pensionskostnader (varav styrelse 0 kr)	67 311	66 291
Summa	2 167 816	1 873 194
 VD är anställd av Kommunfastigheter i Knivsta AB. <i>Medeltalet anställda</i>		
Kvinnor	0	0
Män	3	3
Summa	3	3

Uppgifter om sjukfrånvaro för perioden 2021-01-01 - 2021-12-31 lämnas ej eftersom anställda i gruppen är färre än 10.

Noter Belopp i kronor

2021-12-31

2020-12-31

NOT 8 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

Av årets totala hyror avser 4,20% (6,52%) Knivsta Kommun och 0,26% (0,27%) Kommunfastigheter i Knivsta AB. Av övriga intäkter är 50,82% (41,49%) Kommunfastigheter i Knivsta AB och Knivsta Kommun 2,84% (3,59%)

Av årets totala inköp avser 20,75% (20,83%) Kommunfastigheter i Knivsta AB och 6,20% (6,17%) Knivsta Kommun.

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-13 029	-112 462
Skatt på årets resultat	-13 029	-112 462
Redovisat resultat före skatt	3 803 159	6 484 621
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	783 657	1 387 709
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	7 104	-64 859
Skatteeffekt av bokfört resultat för avskr på byggnader mm	598 579	608 623
Skatteeffekt av andra skattemässiga justeringar	-611 608	-725 452
Skatteeffekt av skattemässigt underskott	-777 732	-1 206 021
Redovisad skattekostnad	0	0

Noter Belopp i kronor	2021-12-31	2020-12-31
NOT 10 BYGGNADER OCH MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	198 318 220	194 928 256
Omklassificeringar	2 968 969	3 389 964
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 287 189	198 318 220
Ingående ackumulerade avskrivningar	-44 971 420	-39 949 929
Årets avskrivningar	-5 083 183	-5 021 490
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 054 603	-44 971 420
Ingående ackumulerade uppskrivning	23 870 177	24 745 493
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-875 313	-875 316
Utgående ackumulerade uppskrivning	22 994 864	23 870 177
Bokförda värden mark och byggnader	174 227 450	177 216 977
Taxeringsvärde		
Byggnader	260 701 000	260 701 000
Mark	81 214 000	81 214 000
Summa	341 915 000	341 915 000

Bolagets fastigheter utgörs av bostadsfastigheter som innehas för långsiktig uthyrning och dessa klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. För upplysningsändamål görs periodvis 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. Fastigheterna har värderats under perioden 2018 till 2020 av extern värderare. Den totala värderingen för beståndet uppgick till 665 500 tkr då senaste värdering för respektive fastighet beaktas.

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

2021-12-31

2020-12-31

NOT 11 MASKINER OCH INVENTARIER

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 975 109	1 881 876
Årets inköp	103 990	303 990
Årets försäljning/utrangering	0	-210 757
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 079 099	1 975 109
Ingående ackumulerade avskrivningar	-397 801	-492 792
Årets försäljning/utrangering	0	210 757
Årets avskrivningar	-134 738	-115 766
Utgående ackumulerade avskrivningar	-532 539	-397 801
Bokförda värden maskiner och inventarier	1 546 560	1 577 308

NOT 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 496 204	1 882 743
Under året nedlagda kostnader	15 376 907	6 307 415
Omklassificeringar	-2 968 969	-3 693 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 904 142	4 496 204

NOT 13 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Andra aktier och andelar	40 000	40 000
Summa	40 000	40 000

Aktier HBV Insatskapital 40 000 kr

NOT 14 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 skatteskulder

Övriga skattepliktiga temporära skillnader	16 220 009	16 107 547
Summa	16 220 009	16 107 547
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	13 029	112 462
Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen	16 233 038	16 220 009

Noter Belopp i kronor	2021-12-31	2020-12-31
NOT 15 AKTIER		
Aktiekapitalet består av 100 st 10 000 nominellt värde	1 000 000	1 000 000
Summa	1 000 000	1 000 000
NOT 16 UPPSKRIVNINGSFOND		
Belopp vid årets ingång	18 804 165	19 419 920
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	159 755	159 755
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-775 510	-775 510
Summa	18 188 410	18 804 165
NOT 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	432	76
Övriga kortfristiga fordringar	406 770	358 759
Summa	407 202	358 835
NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalda leasingavgifter	7 952	7 952
Förutbetalda försäkringspremier	470 825	562 134
Förutbetalda räntekostnader	13 479	13 728
Förutbetalda driftkostnader	122 604	117 647
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	338 412	343 327
Summa	953 273	1 044 788

Noter Belopp i kronor

2021-12-31

2020-12-31

NOT 19 LÅNGFRISTIG SKULD KREDITINSTITUT

Kommuninvest, fast ränta - % (0,25%)	0	15 000 000
Kommuninvest, fast ränta 0,98% (- %)	15 000 000	0
Kommuninvest, fast ränta 0,74% (0,74%)	15 000 000	15 000 000
Kommuninvest, rörlig ränta 0,23% (0,25%)	15 000 000	15 000 000
Nordea, rörlig ränta 0,39% (- %)	15 000 000	0
Nordea, rörlig ränta 0,31% (0,46%)	15 000 000	15 000 000
Nordea, rörlig ränta 0,45% (0,32%)	20 000 000	20 000 000
SEB, rörlig ränta - % (0,48%)	0	15 000 000
Statshypotek, fast ränta 1,08% (1,08%)	11 000 000	11 000 000
Summa	106 000 000	106 000 000
Löptid kortare än 5 år	91 000 000	91 000 000
Löptid längre än 5 år	15 000 000	15 000 000

Lånen har kommunal borgen eller pantbrev i fastigheter som säkerhet

NOT 20 DERIVAT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Koncern och moderbolag	2021-12-31		2020-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Skulder				
Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas				-1 115
Ränteswappar	-42 360	-206 549	-41 888	558

Per balansdagen har bolaget ett säkringsinstrument som omfattas av regelverket för säkringsredovisning. Säkringsinstrumenten är ränteswappar som säkrar lån till rörlig ränta. Ränteswapparnas sammanlagda nominella belopp uppgår till 30 (f.å. 30) mkr.

Säkringsförhållandets effektivitet har testats per balansdagen genom att jämföra de huvudsakliga villkoren för säkringsinstrumentet med de huvudsakliga villkoren för den säkrade posten. De kritiska villkoren utgörs av nominella belopp, löptid, räntebas (frekvens för räntebetalningar och räntesättningsstidpunkt) samt räntesättning vid negativ Stibor. Säkringsförhållandet anses vara effektivt så länge det inte sker någon väsentlig förändring av de huvudsakliga villkoren för antingen säkringsinstrumentet eller den säkrade posten. Förfarandet finns dokumenterat i en säkringsrapport.

Noter	Belopp i kronor	2021-12-31	2020-12-31
-------	-----------------	------------	------------

NOT 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Uttagsbeskattning moms	95 166	133 129
Momsskulder	34 761	-20 684
Personalskatt	35 838	38 378
Summa	165 765	150 823

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Arbetsgivaravgifter	40 937	45 218
Upplupna löner	41 271	31 296
Upplupna semesterlöner och kompskulder	115 872	97 378
Upplupna sociala avgifter	48 838	40 220
Uppl. särskild löneskatt på pensionskostnader	15 961	15 627
Upplupna räntekostnader	116 145	78 062
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	3 279 935	3 233 217
Upplupna driftkostnader	319 668	168 722
Upplupen el	208 401	161 807
Upplupen värme	712 285	535 729
Upplupna sopor	2 214	14 513
Övriga uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	107 864	34 424
Upplupet revisionsarvode	75 000	44 375
Summa	5 084 391	4 500 587

NOT 23 STÄLLDA PANTER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

<i>Ställda säkerheter</i>		
Nyttjade fastighetsinteckningar	84 670 700	84 670 700

Knivsta den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Gunnar Orméus
ordförande

Camilla Arvidsson
vice ordförande

Birgitta Ljungberg-Jansson
ledamot

Maria Ahlestål
ledamot

Gunnar Gidlund
ledamot

Hans-Petter Rognes
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Alm
Huvudansvarig Auktoriserad revisor

Erik Svenson
Auktoriserad revisor



Första spadtaget på kommande Pingla Bostäder – togs av ordförande
Gunnar Orméus och VD Hans-Petter Rognes



Knivstabostäder AB

Centralvägen 19E

741 40 Knivsta

Org.nr: 556637-3444

Besöksadress: Centralvägen 19E

Postadress: 741 40 Knivsta

Telefon: 018-34 71 30

knivstabostader@knivsta.se

www.knivstabostäder.se