

2019

KNIVSTABOSTÄDER AB
ÅRSREDOVISNING



Knivstabostäder AB

Org. nr: 556637-3444

Årsredovisning 2019



Innehåll

VD ord	3
Trivsel och trygghet	5
Förvaltningsberättelse	6
Nyckeltal	11
Resultaträkning	12
Tillgångar	13
Eget kapital & skulder	14
Förändring Eget kapital	15
Kassaflödesanalys	16
Redovisningsprinciper och noter	17

Besöksadress Centralvägen 19E
Postadress 741 40 Knivsta
Tel 018-34 70 00
knivstabostader@knivsta.se
www.knivstabostader.se

VD har ordet

Nyproduktion av hyresrätter i Knivsta har blivit mycket mer populärt än man kunde ana för några år sedan. Över 1000 nya hyresrätter är på väg att byggas i Knivsta under de närmaste åren, oräknat Knivstabostäders uppdrag att påbörja 200 lägenheter. Hyresmarknaden i Knivsta kommer att präglas av tre hyresnivåer där Knivstabostäders gamla bestånd har lägst hyra med ca 1000 kr/m²*år, nyproduktion med investeringsstöd har ca 1550 kr/m²*år och nyproduktion utan investeringsstöd har ca 2000 kr/m²*år. Troligtvis drabbas hyresrätterna som har högsta hyran mest av omflyttningarna och tomhyror.

Trots Knivstabostäders utmaningar att ta emot kommunala behov på mellan 25% och 75% av våra omsatta lägenheter har vi lyckats behålla bra relationer mellan hyresgäster i våra områden. Vi arbetar för att skapa goda grannskap och stolthet för hembygden hos hyresgäster och anställda.

Våra samtal med hyresgästföreningen är positiva, konstruktiva och innovativa. Utifrån en gemensam världsbild kan vi hitta nya lösningar som gynnar alla parter. Spännande områden som vi nu utvecklar tillsammans med hyresgästföreningen är dels standardisering av våra lägenheter för en mer rationell förvaltning. Det gynnar även våra hyresgäster som kommer att få lättare med återställning vid flytt. Dels skulle vi vilja testa tanken att dela riskerna vid nyproduktion mellan Knivstabostäder och hyresgästerna genom att låta hyran bli "dragspelet" vid ränterörelser och andra externa kostnadspåverkande faktorer. Då skulle Knivstabostäder kunna arbeta med mindre säkerhetsmarginaler i investeringskalkylen och därmed ge lägre hyror vid nyproduktion.

Det krävs tillit, mod och kreativitet för att tänka nytt, men lyckas vi kommer Knivstabostäder kunna gå en ljus framtid tillmötes med en stark position, god ekonomi och relativt låga hyror, något som gynnar både Knivsta kommun och våra hyresgäster.



Hans-Petter Rognes
Verkställande direktör

Trivsel och trygghet

Knivstabostäder jobbar aktivt med att förbättra tryggheten och trivsel för de boende i samtliga bostadsområden. Vi lyssnar noga till hyresgästernas önskemål om ökade trygghetsåtgärder. I Nöjd kund undersökningen som införts under årets läggs mycket fokus på trivsel- och trygghetsfrågor.

Trygghetsvandring

Under året har vi tillsammans med hyresgästföreningen genomfört en trygghetsvandring i varje bostadsområde, där man bland annat undersökte vilka åtgärder vi som bostadsbolag kan genomföra för att öka tryggheten i områdena. Efter trygghetsvandringen har utebelysning prioriterats, främst på Södervägen där vi har förstärkt upp utebelysning mellan huskroppar och parkeringsytor. Även trapphusbelysningen har bytts ut till närvarostyrd belysning i ett flertal områden och är ett arbete som fortsätter under 2020.

Tidsstyrda maskiner

För ökad trivsel har vi infört tidsstyrning på maskiner i tvättstugorna i de flesta områdena, ett arbete som kommer att fortsätta under kommande år. Det bidrar till att tvättstugan ej kan nyttjas då det inte finns bokbara pass, till exempel under natten.

E-gain

E-gain är ett styrsystem som gör det möjligt att minimera koldioxidutsläpp samtidigt som det sänker energianvändningen och förbättrar inomhusklimatet för de boende. Under 2019 sattes de första mätarna in hos boende på

Emil Sjögrens väg och Tallkottsvägen och sen dess har vi minskat koldioxidutsläppet med ca 10 000 kg CO². Antalet felanmälningar som avser kallt i lägenheten har minskat vilket är en indikation på ett bättre, jämnare inomhusklimat. Under 2020 kommer mätare att placeras i resterande bostadsområden för att minska vår energianvändning samtidigt som det ger en ökad trivsel i våra lägenheter.

Våra fastighetsskötare

Under 2019 inkom totalt 1935 felanmälningar till Knivstabostäder. 72% av dessa åtgärdades inom fem dagar. Majoriteten av alla felanmälningar hanteras av våra fastighetsskötare Stefan och Sven. Stefan och Sven har varit i bolaget under många år och är mycket uppskattade av våra hyresgäster.



Stefan och Sven, fastighetsskötare

"Trevliga och snabba fastighetsskötare!"

Kommentar från kundundersökningen

Styrelsen och verkställande direktören för Knivstabostäder AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 av ordförande Gunnar Orméus, vice ordförande Mathilda Hubinette, Birgitta Ljungberg-Jansson, Staffan Ljung och Pontus Lamberg som ledamöter samt Germund Sjövall, Elin Johansson och Erik Kronqvist som ersättare. Fram till bolagsstämman i april var Jesper Andersson Rydåker ordförande, Gunnar Gidlund vice ordförande samt Ulla Brith Rimén, Niklas Björkegren och Maria Ahlestål ledamöter. Styrelsen har under året haft sju protokollförda möten.

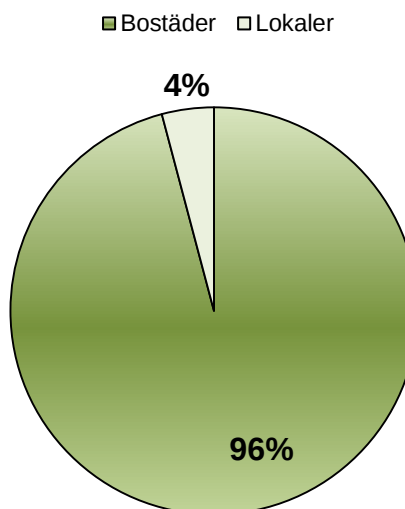
Fastighetsbeståndet

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
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 (285 416) tkr. Samtliga lägenheter i beståndet är uthyrda.

Andel 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

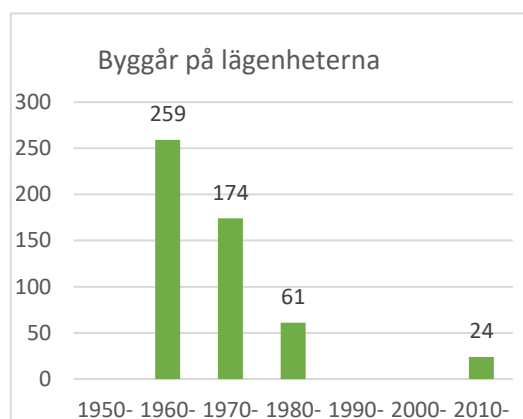
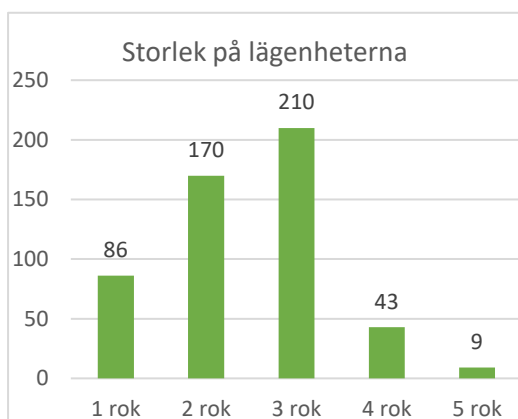
0 st lokaler

0 st garage

24 st parkeringsplatser

Byggår: 2018

Kvarteret består av 1 st fyrvåningshus.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- I januari träffades en överenskommelse med hyresgästföreningen om en höjning av hyran med 1,3 % för 2019.
- Den årliga BoKvar-förhandlingen resulterade i en höjning på 1,05 % från 1 juli 2019.
- Systematiseringsprojektet pågår, men har försenats något och kommer att slutföras 2020/2021.
- Inom ramen för BoKvar genomfördes fönsterbyten på Granbacken, Gärdet och delar av Särsta. På Södervägen byttes radiatorer i delar av beståndet och på Granbacken och Tallbacken har ventilationen bytts ut.
- Systemet för energieffektivisering som installerades på områdena Granbacken och Tallbacken har minskat energiförbrukningen och kommer under kommande år att installeras i hela beståndet.
- I december beslutade styrelsen att inrätta en vice vd post i bolaget för att förstärka bolagets ledningsfunktion.

Investeringar

Under året byttes fönster och balkongdörrar till ett värde av 15 862 tkr. Vidare byttes ventilationsaggregat på fem fastigheter. Sista delen av stamrepareringar slutfördes under början av året.

Underhåll och reparationer

Under året renoverades kök och badrum till en kostnad på totalt 1 366 tkr. Utöver detta har inre underhåll genomförts om totalt 3 466 tkr och underhåll av belysning i allmänna ytor och utomhus uppgick till 716 tkr. Kostnaderna för reparationer blev för året 2 982 tkr, vilket är högre än tidigare bland annat på grund av en brand och flera vattenskador.

Omsättning och resultat

Nettoomsättningen uppgår till 43 108 tkr (40 597 tkr). Avskrivningar som belastar resultatet uppgår till 5 652 tkr (4 785 tkr). Rörelseresultatet uppgår till 6 487 tkr (5 120 tkr). Resultat efter finansiella poster och skatter uppgår till 2 112 tkr (6 183 tkr). Ökad uppskjuten skatt till följd av skattemässiga direktavdrag för underhåll är största förklaringen till förändringen i resultat efter skatt.

Finansnetto

Vid årsskiftet var finansnettot -955 tkr (-537 tkr). Räntekostnader på 960 tkr (559 tkr) avser främst räntekostnader till kreditinstitut för lånen på fastigheterna. Ökad genomsnittlig skuldsättning, högre rörliga marknadsräntor samt en förlängning av den genomsnittliga räntebindningen är den främsta anledningen till de ökade räntekostnader 2019 jämfört med 2018. Den långsiktiga upplåningen var oförändrad.

Likviditet

Likvida medel uppgick per 2019-12-31 till 162 tkr (142 tkr). Bolagets tillgodohavande på koncernkontot uppgick per 2019-12-31 till 625 tkr (2 580 tkr)

Soliditet

Soliditeten var vid årets slut 30,9 % (30,1 %)

Antal anställda

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

Väsentliga händelser efter räkenskapens utgång

- En överenskommelse träffades med hyresgästföreningen om en höjning av hyran med 1,5 % retroaktivt från 1 januari 2020

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 befintliga fastigheter. 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 risk.

Styrelsens bedömning av det kommunala uppdraget

Styrelsen bedömer att verksamheten som bedrivits under kalenderåret 2019 har varit förenliga med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Avkastningskrav och uppföljning av ägardirektiv

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 2019 innebär att bolaget uppnått en avkastning på 3,7 % (11,1 %)

Den lägre avkastningen beror på insatser i BoKvar som innebär skattemässiga direktavdrag som påverkar uppskjuten skatt negativt. Bedömningen är att avkastningen kommer att förbättras under kommande år.

Under året har ingen nyproduktion påbörjats. På grund av brist på planlagd mark kommer bolaget att ha svårighet att uppnå ägardirektivet på nyproduktion av 200 lägenheter under mandatperioden.

Under året kunde 10 (34) lägenheter erbjudas Knivsta kommun. Detta motsvarar var femte av de totala avflyttningarna under den period ägardirektivet varit gällande. Detta är nästan i enlighet med direktivet som säger var fjärde.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	35 261 519 kr
<u>Årets resultat</u>	<u>2 111 753 kr</u>
Totalt	37 373 272 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie, totalt	0 kr
<u>i ny räkning överförs</u>	<u>37 373 272 kr</u>
Totalt	37 373 272 kr

NYCKELTAL	Belopp i tusen kronor	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning		43 108	40 597	39 538	38 801	37 569
Rörelseresultat		6 487	5 120	7 398	4 354	7 589
Resultat efter skatt och bokslutsdisp.		2 112	6 183	7 298	257	4 061
Balansomslutning		187 307	185 058	165 147	134 159	107 812
Soliditet % ¹⁾		30,9	30,1	30,0	31,5	42,0
Räntetäckningsgrad % ¹⁾		676	920	2 016	1 531	1 362
Avkastning på totalt kapital % ¹⁾		3,5	2,8	4,5	3,3	7,1
Avkastning på justerat eget kapital % ¹⁾		3,7	11,1	14,7	0,6	9,0
Likvida medel		162	142	110	110	110
Långfristig låneskuld		106 747	106 747	76 747	61 475	46 475
Antal lägenheter (st)		518	518	492	492	492
Uthyrningsbar area, m ² (BTA)		36 718	36 718	35 160	35 160	35 160
Vakansgrad bostäder % ¹⁾		0,17	0,22	0,02	0,02	0,05
Totalt antal avflyttningar		49	43	47	34	55
Varav omflyttning inom beståndet		8	5	7	6	10
Nyproduktion		0	24	0	0	0

¹⁾ Se nyckeltalsdefinition under redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.



Granbacken

RESULTATRÄKNING		Belopp i kronor	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not			
<i>Rörelsens intäkter</i>				
Hysesintäkter	1,3		40 981 935	38 751 031
Övriga intäkter			2 126 147	1 846 041
Summa intäkter	7		43 108 082	40 597 072
<i>Rörelsens kostnader</i>				
Drift			-19 428 808	-19 221 001
Underhåll			-5 547 542	-6 090 618
Administrationskostnader	5,6		-5 101 686	-4 515 099
Fastighetsskatt			-879 968	-861 366
Avskrivningar	1,4		-5 651 510	-4 785 227
Förlust vid avyttring maskiner & inventarier			-11 544	-3 471
Summa rörelsens kostnader			-36 621 058	-35 476 782
Rörelseresultat			6 487 024	5 120 289
<i>Finansiella poster</i>				
Utdelning på aktier och andelar			2 000	2 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter			3 250	19 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	18,19		-960 074	-558 722
Summa finansiella poster			-954 824	-537 258
Resultat efter finansiella poster			5 532 200	4 583 032
Skatt	8,13		-3 420 447	1 599 639
ÅRETS RESULTAT			2 111 753	6 182 671

BALANSRÄKNING Belopp i kronor		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1,4,9	179 723 820	166 127 810
Maskiner och inventarier	4,10	1 389 084	1 199 526
Pågående nyanläggningar	11	1 882 743	1 649 318
Summa materiella anläggningstillgångar		182 995 647	168 976 654
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar		40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	12	40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		183 035 647	169 016 654
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		213 502	219 907
Aktuella skattefordringar		1 119 304	1 137 906
Övriga kortfristiga fordringar	16	114 749	119 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 036 715	11 842 428
Koncernkonto Knivsta Kommun		624 775	2 579 864
Kassa och bank		162 286	141 699
Summa kortfristiga fordringar		4 271 330	16 041 581
SUMMA TILLGÅNGAR		187 306 977	185 058 235

BALANSRÄKNING		Belopp i kronor	2019-12-31	2018-12-31
	Not			
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital	14	1 000 000	1 000 000	
Uppskrivningsfond	15	19 419 920	20 035 675	
Summa bundet eget kapital		20 419 920	21 035 675	
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat		35 261 519	28 463 093	
Årets resultat		2 111 753	6 182 671	
Summa fritt eget kapital		37 373 272	34 645 764	
Summa eget kapital		57 793 192	55 681 439	
<i>Avsättningar</i>				
Uppskjuten skatt	13	16 107 547	12 687 100	
Summa avsättningar		16 107 547	12 687 100	
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	18,19	106 747 000	106 747 000	
Summa långfristiga skulder		106 747 000	106 747 000	
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Leverantörsskulder		1 560 183	3 128 202	
Övriga kortfristiga skulder	20	140 029	419 075	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	4 959 026	6 395 419	
Summa kortfristiga skulder		6 659 238	9 942 696	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 306 977	185 058 235	

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

Belopp i kronor

	Not	Aktiekapital	Uppskrivnings - fond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2016-12-31		1 000 000	20 876 326	20 067 523	257 383	42 201 232
Föregående års resultat				257 383	-257 383	0
Förändring Uppskrivningsfond	15		-604 898	604 898		0
Årets resultat					7 297 536	7 297 536
Eget kapital 2017-12-31		1 000 000	20 271 428	20 929 804	7 297 536	49 498 768
Föregående års resultat				7 297 536	-7 297 536	0
Förändring Uppskrivningsfond	15		-235 753	235 753		0
Årets resultat					6 182 671	6 182 671
Eget kapital 2018-12-31		1 000 000	20 035 675	28 463 093	6 182 671	55 681 439
Föregående års resultat				6 182 671	-6 182 671	0
Förändring Uppskrivningsfond	15		-615 755	615 755		0
Årets resultat					2 111 753	2 111 753
Eget kapital 2019-12-31		1 000 000	19 419 920	35 261 519	2 111 753	57 793 192



Södervägen

KASSAFLÖDESANALYS Belopp i kronor	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	6 487 024	5 120 289
<i>Justeringar av poster i rörelseresultat som ej genererar kassaflöde från löpande verksamhet</i>		
Avskrivningar	5 651 510	4 785 227
Vinst / förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	11 544	3 471
Erhållen ränta	3 250	19 463
Erlagd ränta	-960 074	-558 722
Erhållna utdelningar	2 000	2 000
Rörelseflöde	11 195 254	9 371 728
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av kundfordringar	6 405	36 134
Ökning (-) / minskning (+) av fordringar	11 765 830	-13 190 984
Ökning (+) / minskning (-) av leverantörsskulder	-1 568 019	584 766
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-1 696 837	-15 216 147
Förändring av rörelsekapitalet	8 507 379	-27 786 231
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	19 702 633	-18 414 503
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheter och mark	-19 682 046	-10 327 220
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 682 046	-11 554 006
KASSAFLÖDE EFTER INVESTERINGAR	20 588	-29 968 509
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	30 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	30 000 000
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	20 588	31 491
Likvida medel vid årets början	141 698	110 207
Likvida medel vid årets slut	162 286	141 698

NOTER Belopp i kronor

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalad intäkt.

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.

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, uträngas 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 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
VAVVS	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 säkringsinstrumentet 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 marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Bokslutsdispositioner

Förändring av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Definition av nyckeltal

Soliditet är eget kapital och 78,6 % 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 efter avskrivningar och finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader. Avkastning på justerat eget kapital är årets resultat i förhållande till summa eget kapital och 78,6 % 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.

NOTER Belopp i kronor

NOT 3 HYRESKONTRAKTS FÖRFALLOSTRUKTUR

Hyreskontraktens löptid per 31 december 2019

Lokalhyresavtal

Hyresintäkter per år enligt avtal	Förfaller inom ett år	1 351 852
	Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	2 582 302
	Förfaller till betalning senare än 5 år	0

Bostäder samt övriga tillsvidareavtal

Hyresintäkter per år	Förfaller inom ett år	9 879 282
----------------------	-----------------------	-----------

Summa **13 813 436**

Hyreskontraktens löptid per 31 december 2018

Lokalhyresavtal

Hyresintäkter per år enligt avtal	Förfaller inom ett år	1 070 708
	Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	2 291 302
	Förfaller till betalning senare än 5 år	310 200

Bostäder samt övriga tillsvidareavtal

Hyresintäkter per år	Förfaller inom ett år	9 116 758
----------------------	-----------------------	-----------

Summa **12 788 968**

NOT 4 AVSKRIVNINGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader och mark	4 675 048	3 860 523
Uppskrivning	875 314	875 325
Maskiner och inventarier	101 148	49 379
Summa	5 651 510	4 785 227

NOTER Belopp i kronor

2019-12-31

2018-12-31

NOT 5 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

<i>Revisionsuppdrag</i>		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	62 500	75 000
Lekmannarevisor	21 875	625
<i>Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget</i>		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	11 875	0
Summa	96 250	75 625

NOT 6 PERSONAL M.M.

<i>Löner, extra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelse och VD	845 597	829 334
Övriga anställda	1 390 516	1 367 239
Sociala avgifter	461 877	446 814
Pensionskostnader (varav styrelse 0 kr)	75 090	80 039
Summa	2 773 080	2 723 426
VD är anställd av Knivsta Kommun, för löner och andra förmåner svarar kommunen.		
<i>Medeltalet anställda</i>		
Kvinnor	0	0
Män	3	3
Summa	3	3

Uppgifter om sjukfrånvaro för 2019-01-01, 2019-12-31 lämnas ej eftersom anställda i gruppen är färre än 10.

NOT 7 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

Av årets totala hyror avser 9,88% (9,76%) Knivsta Kommun och 0,27% (0,30%) Kommunfastigheter i Knivsta AB.
Av övriga intäkter är 37,62% (40,26%) Kommunfastigheter i Knivsta AB och Knivsta Kommun 7,67% (9,29%)
Av årets totala inköp avser 18,78% (18,44%) Kommunfastigheter i Knivsta AB och 4,98% (5,01%) Knivsta Kommun.

NOTER Belopp i kronor

2019-12-31

2018-12-31

NOT 8 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-3 420 447	1 599 639
Skatt på årets resultat	-3 420 447	1 599 639
Redovisat resultat före skatt	5 532 200	4 583 032
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4%)	1 183 891	1 008 267
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	2 104	-50 914
Skatteeffekt av bokfört resultat för avskr på byggnader mm	533 992	600 676
Skatteeffekt av andra skattemässiga justeringar	-3 982 504	-173 430
Skatteeffekt av skattemässigt underskott	2 262 518	-1 384 599
Redovisad skattekostnad	0	0

NOTER Belopp i kronor	2019-12-31	2018-12-31
NOT 9 BYGGNADER OCH MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	175 790 685	133 573 079
Årets inköp	0	2 589 589
Omklassificeringar	19 157 915	39 634 698
Årets försäljning/utrangering	-20 344	-6 681
Pågående nyanläggningar årets förändring		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 928 256	175 790 685
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 283 682	-31 426 369
Årets försäljning/utrangering	8 800	6 681
Årets avskrivningar	-4 675 048	-3 863 994
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 949 930	-35 283 682
Ingående ackumulerade uppskrivning	25 620 807	26 496 132
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-875 314	-875 325
Utgående ackumulerade uppskrivning	24 745 493	25 620 807
Bokförda värden mark och byggnader	179 723 819	166 127 810
Taxeringsvärde		
Byggnader	260 701 000	214 385 000
Mark	81 214 000	71 031 000
Summa	341 915 000	285 416 000

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 visade vid senaste värdering 2017 betydande övervärden och kompletterande värderingar under 2019 bekräftar bilden.

Uppskrivning av byggnadernas värde

I samband med kommunindelningen då Knivsta kommun bildades överläts Uppsalahems fastigheter i Knivsta kommun till Knivstabostäder AB. Vid överlåtelsen av fastigheterna sattes priset i enlighet med överenskommelsen om kommunindelningen till 64 372 467 kr. Uppskrivningen har därefter gjorts med 38 000 000 kr.

NOTER Belopp i kronor	2019-12-31	2018-12-31
NOT 10 MASKINER OCH INVENTARIER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 780 320	553 534
Årets inköp	290 706	0
Omklassificeringar	0	1 226 786
Årets försäljning/utrangering	-189 150	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 881 876	1 780 320
Ingående ackumulerade avskrivningar	-580 794	-531 415
Årets försäljning/utrangering	189 150	0
Årets avskrivningar	-101 148	-49 379
Utgående ackumulerade avskrivningar	-492 792	-580 794
Bokförda värden maskiner och inventarier	1 389 084	1 199 526
NOT 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 649 318	33 546 385
Under året nedlagda kostnader	19 682 046	7 737 631
Omklassificeringar	-19 448 620	-39 634 698
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 882 743	1 649 318
NOT 12 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Andra aktier och andelar	40 000	40 000
Summa	40 000	40 000
<i>Aktier HBV Insatskapital 40 000 kr</i>		
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	0	0
Outnyttjade underskottsavdrag	0	0
Outnyttjat underskott	0	0
Summa	0	0
Belopp som kvittas mot uppskjutna skatteskulder	0	0
Uppskjutna skattefordringar som redovisas i balansräkningen	0	0
Uppskjutna skatteskulder		
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	12 687 100	13 377 583
Summa	12 687 100	13 377 583
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	3 420 447	-690 483
Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen	16 107 547	12 687 100

NOTER Belopp i kronor	2019-12-31	2018-12-31
NOT 14 AKTIER		
Aktiekapitalet består av 100 st 1 000 nominellt värde	1 000 000	1 000 000
Summa	1 000 000	1 000 000
NOT 15 UPPSKRIVNINGSFOND		
Belopp vid årets ingång	20 035 675	20 271 428
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	159 755	539 757
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-775 510	-775 510
Summa	19 419 920	20 035 675
NOT 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	28	530
Övriga kortfristiga fordringar	114 721	119 247
Summa	114 749	119 777
NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalda hyreskostnader	35 140	34 730
Förutbetalda leasingavgifter	7 993	0
Förutbetalda försäkringspremier	508 768	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 484 814	11 807 698
Summa	2 036 715	11 842 428
NOT 18 LÅNGFRISTIG SKULD KREDITINSTITUT		
Nordea, fast ränta - % (0,830 %)	0	15 000 000
Nordea, rörlig ränta 0,792 % (0,397 %)	35 747 000	35 747 000
SEB, rörlig ränta 0,60% (0,37%)	15 000 000	15 000 000
Statshypotek, fast ränta 1,080 % (1,080%)	11 000 000	11 000 000
Kommuninvest, fast ränta 0,250% (0,250%)	15 000 000	15 000 000
Kommuninvest, fast ränta 0,740% (0,740%)	15 000 000	15 000 000
Kommuninvest, rörlig ränta 0,356% (- %)	15 000 000	0
Summa	106 747 000	106 747 000

NOT 19 DERIVAT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Koncern och moderbolag tkr	2019-12-31		2018-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Skulder				
Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas				
Ränteswappar	-34	-642	0	0

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 15 (f.å. 0) 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. Testet finns dokumenterat i en säkringsrapport.

NOT 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Utagsbeskattnings moms	90 005	327 048
Momsskulder	12 574	55 843
Personalskatt	37 450	31 803
Övriga kortfristiga skulder	0	4 381
Summa	140 029	419 075

NOTER	Belopp i kronor	2019-12-31	2018-12-31
-------	-----------------	------------	------------

NOT 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Arbetsgivaravgifter	41 137	38 863
Upplupna löner	23 410	27 248
Upplupna semesterlöner och kompskulder	80 662	79 516
Upplupna sociala avgifter	31 526	33 009
Uppl. särskild löneskatt på pensionskostnader	18 087	19 203
Upplupna räntekostnader	179 479	104 560
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	3 429 421	3 123 126
Upplupna driftkostnader	199 979	491 787
Upplupen el	162 652	182 992
Upplupen värme	558 445	636 092
Upplupet vatten	0	0
Upplupna sopor	1 839	34 123
Övriga uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	183 638	1 575 024
Upplupet revisionsarvode	48 750	49 875
Summa	4 959 026	6 395 419

NOT 22 STÄLLDA PANTER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Nyttjade fastighetsinteckningar	84 670 700	84 670 700
---------------------------------	------------	------------

Knivsta 2020-03-05

Gunnar Orméus
ordförande

Mathilda Hübinette
vice ordförande

Birgitta Ljungberg-Jansson
ledamot

Staffan Ljung
ledamot

Pontus Lamberg
ledamot

Hans-Petter Rognes
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits / 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Alm Lindström
Huvudansvarig Auktoriserad revisor

Erik Svenson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

GRANSKNINGSRAPPORT LEKMANNAREVISORER



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