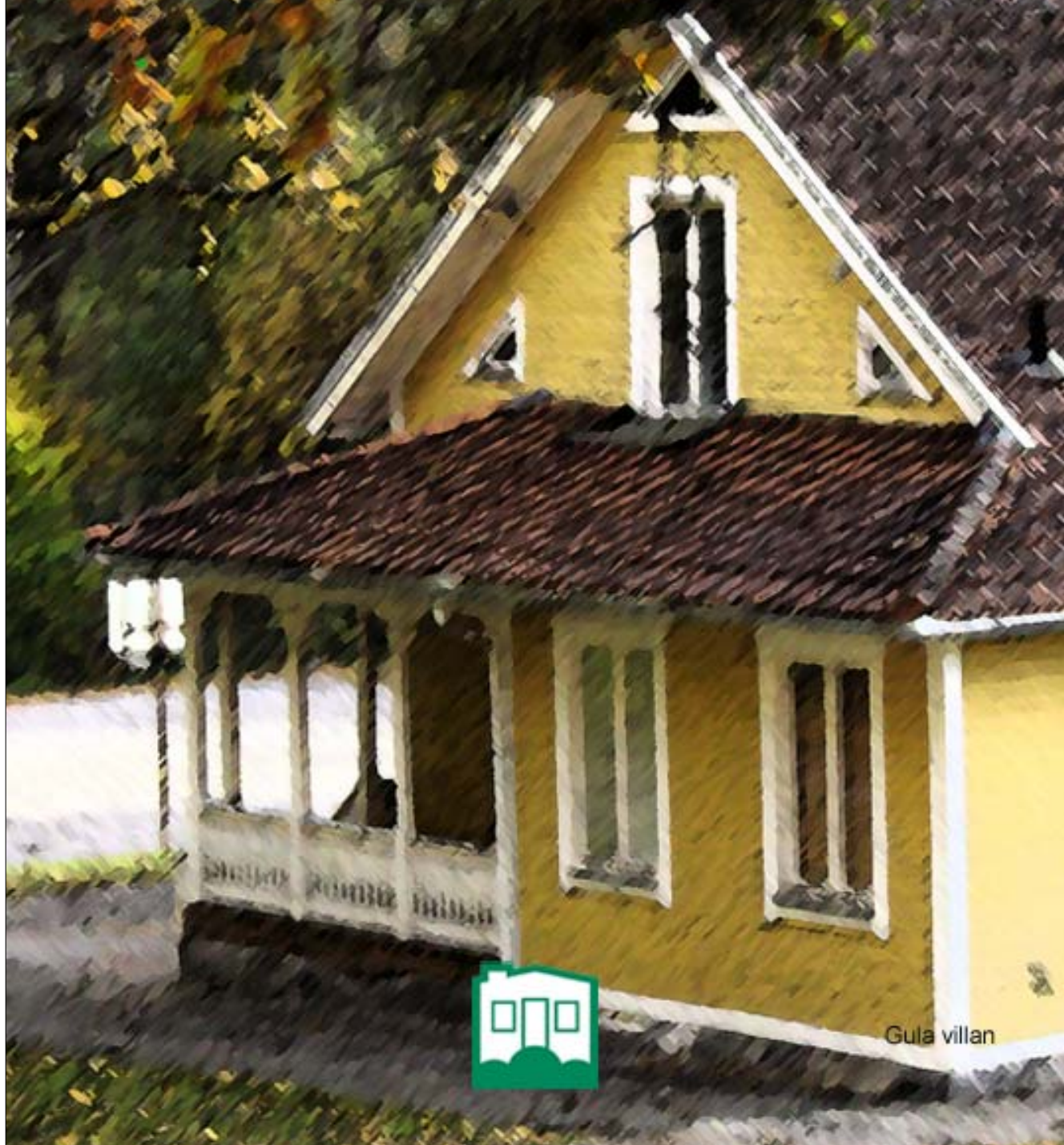


Knivstabostäder AB Årsredovisning 2012



Gula villan

Innehåll

VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3
Nyckeltal	6
Resultaträkning	7
Tillgångar	8
Eget kapital & skulder	9
Finansieringsanalys	10
Noter	12

Besöksadress Centralvägen 18
Postadress 741 75 Knivsta
Tel 018-34 70 00
hyrbostad@knivsta.se
www.knivstabostader.se



VD har ordet



Under våren 2012 hade jag förmånen att bo i en av Knivstabostäders lägenheter. Det var till hjälp vid prioritering av de insatser vi gjort i bolaget med ökat kundfokus, satsning för att utveckla det goda grannskapet samt utveckling av driftorganisationen. Dessa är viktiga ingredienser för en långsiktig och trygg fastighetsförvaltning.

Tillsammans med hyresgästerna arbetar vi med att öka känslan av stolthet och hembygdskänsla kring Knivstabostäders områden i synnerhet och Knivsta i allmänhet.

Under 2012 har vi arbetat med att bygga upp en ny driftorganisation med fokus på drift och skötsel, varför en del förändringar skett av de administrativa tjänsterna. Fokus på driften har gjort att beställarkompetensen i Knivstabostäder ökat påtagligt något som medför att vi kan få mer nytta av de resurser vi satsar. Under våren genomfördes en kundundersökning som visade att det finns flera förbättringsområden som vi under året arbetat med. Ett systematiskt arbete med bättre kundbemötande och genomgång av rutiner för felanmälan, kundtjänst, in och utflyttning mm verkar ha givit goda resultat.

Kötiden i bostadskön har nästan dubblats under året från 3 till nära 6 år. Varje vakant lägenhet hade i början på 2012 ca 200 intresseanmälningar och i slutet närmare 400. I arbetet med att möta upp mot Kommunens vision om ökad etablering av företag och ökad inflyttning så har Knivstabostäder börjat att se över möjligheten till förtätning i de egna områdena.

Under 2012 har vi också lagt fokus vid att upparbeta nya rutiner för besiktning av lägenheter och att upprätta underhållsplaner för fastigheterna. Som fastighetsägare är vår uppgift att och se till att hålla husen i bra skick. Vi tror att behovet av underhåll i fastigheterna kan vara stort, men vi måste ändå "rätta munnen efter matsäcken" och jobba med att få hyresinkomsterna att räcka.

Slutligen vill jag passa på och tacka alla medarbetare för Alla goda insatser under 2012. Jag vill också tacka hyresgäster, kunder och styrelsen för gott samarbete under året.

Hans-Petter Rognes
Verkställande direktör



Styrelsen och verkställande direktören för Knivstabostäder AB får härmed avge årsredovisning för verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 till och med 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR 2012

Ägare och styrelsen

Knivstabostäder AB ägs av Knivsta kommun. Bolaget bildades 2003 för att äga och förvalta det bestånd av bostadsfastigheter som köptes av Uppsalahem AB.

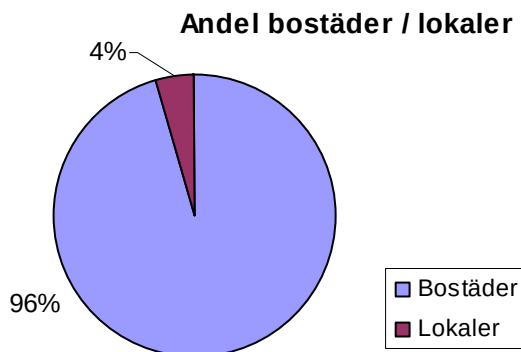
Styrelsen består av ordförande Camilla Westerborn (FP), Stefan Lundström (M), vice ordförande, Jan Cederholm (M), Benny Jonsson (KN.NU) och Claes Enskär (S) som ledamöter samt Olle Thörn (C), Kerstin Umegård (MP) och Hanna Björk (KD) som suppleanter. Styrelsen har under året haft 6 protokollförda möten.

Fastighetsbeståndet

Kv. Särsta: Särsta 10:2
Särsta 3:41
Särsta 3:184
Särsta 3:350

Kv. Granbacken: Särsta 38:3
Kv. Tallbacken: Särsta 3:377
Kv. Gärdet: Särsta 3:379

I fastighetsbeståndet ingår 491 bostadslägenheter, 51 lokaler, 152 garage och 252 parkeringsplatser. Uthyrningsbar yta uppgår till 35 160 kvm, därav är 33 603 kvm bostäder. Fastigheterna har ett sammanlagt taxeringsvärde uppgående till 200 551 tkr. Samtliga lägenheter/lokaler är uthyrda.

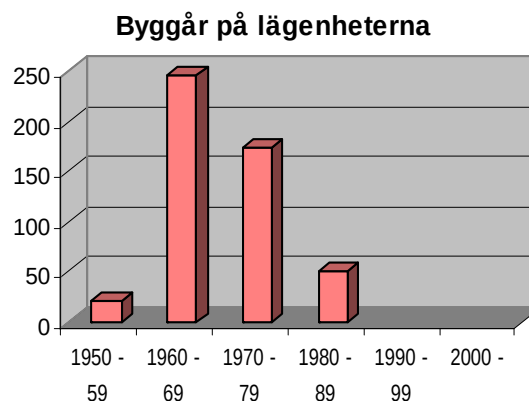
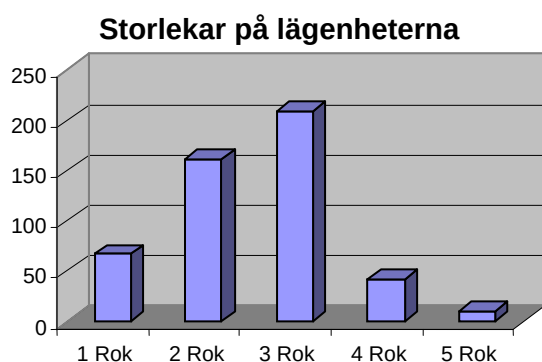




Bostäderna är geografiskt belägna i fyra områden:

- Kv. Tallbacken är byggt 1965 och består av flerbostadshus på tre våningar. De 126 lägenheterna är mellan 1 till 5 r o k.
- Kv. Granbacken består av trevåningshus byggda 1972-73 och upprustade 1987. De 174 lägenheterna är mellan 1 till 5 r o k.
- Kv. Gärdet är byggt 1967 och består av trevåningshus. De 82 lägenheterna består av 1 till 3 r o k.
- Kv. Särsta, byggt i omgångar, på 50-talet, 1964-66 och 1985, ligger i centrum och består av flerbostadshus på 1 till 4 r o k, med totalt 109 lägenheter.

Så gott som alla lägenheter har uteplats eller balkong. Alla hus har gårdar med lekplatser och gemensam tvättstuga.



Väsentliga händelser 2012

- Enligt överenskommelse träffad med Hyresgästföreningen avseende 2012 års hyror, höjdes dessa med 2,5% from den 1 januari 2012.
- Verkställande direktören Hans-Petter Rognes tillträdde sin tjänst i mars månad. Tjänsten delas mellan samtliga tre kommunala bolag.
- Under året har en ny organisation för drift och skötsel byggts upp som medfört förändringar inom administrationen.

Nyinvesteringar

Taket på Centralvägen som blåste av kring nyåret 2011/2012 har ersatts med ett nytt. Likaså har takarbeten utförts på Emilsjögrens väg 3 & 5, där dock godkänd besiktning kvarstår.

Underhåll och reparationer

Förutom sedvanligt underhåll av badrum, kök, golv, ventilation mm så har området Granbacken utrustats med ett nytt och säkrare så kallat "tubsystem för nycklar". Genomgång har utförts av rökkluckor och där byte krävts har så skett. Den lilla gångvägen i Särsta har fått en ny beläggning samt belysning.



Omsättning och resultat

Nettoomsättningen uppgår till 36 778 tkr (35 811 tkr). Avskrivningar som belastar resultatet uppgår till 3 406 tkr (3 197 tkr). Rörelseresultatet uppgår till 1 777 tkr (2 983 tkr). Resultat efter finansiella poster och skatter uppgår till 1 068 tkr (728 tkr).

Finansnetto

Vid årsskiftet var finansnettot -2 102 tkr (-2 222 tkr). Räntekostnader på 2 123 tkr (2 302 tkr) avser främst räntekostnader till kreditinstitut för lånen på fastigheterna. Sänkta marknadsräntor är anledningen till minskade räntekostnader 2012 jämfört med 2011.

Likviditet

Likvida medel uppgick per 2012-12-31 till 109 tkr (107 tkr). Utöver det hade Knivstabostäder 0 tkr (2 395 tkr) på Knivsta kommuns koncernkonto.

Soliditet

Soliditeten var vid årets slut 30,9% (27,8%)

Antal anställda

Antalet anställda på helårsbasis uppgår till 7 (7) personer.

Viktiga händelser efter räkenskapens utgång och utsikter 2013

Utfallet av årets hyresförhandling resulterade i en hyreshöjning med 2,3% from 2013-01-01 enligt överenskommelse med hyresgästföreningen.

Avkastningskrav

Ägarens avkastningskrav innebär att marknadsvärdet på bolaget och det redovisade egna kapitalet inte ska minska reellt före eventuell nedskrivning föranledda av en nyproduktion. Avkastningskravet på redovisat eget kapital bör uppgå till 7,5% men innebär inte nödvändigtvis krav på kontant årlig utdelning utan kan konsolideras inom bolaget dvs. arbeta vidare för att klara investeringar och fortlevnad.

Resultatet för 2012 innebär att bolaget uppnått en avkastning på 3,4% (1,2%).

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står

Balanserat resultat	6 869 032 kr
Årets resultat	1 068 477 kr
Summa vinstmedel	7 937 509 kr

Styrelsen föreslår att till årsstämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.

Balanseras i ny räkning	7 937 509 kr
-------------------------	--------------



NYCKELTAL	Belopp i tusen kronor	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning		36 778	35 811	33 840
Rörelseresultat		1 777	2 983	615
Resultat efter skatt och bokslutsdisp.		1 068	728	-893
Balansomslutning		104 378	111 911	107 439
Soliditet % ¹⁾		30,9	27,8	28,3
Räntetäckningsgrad %		84,7	133,1	40,5
Avkastning på totalt kapital %		1,7	2,7	0,6
Likvida medel		109	2 502	5 935
Långfristig låneskuld		54 035	55 295	56 555
Antal lägenheter (st)		491	491	491
Uthyrningsbar area, m ² (BTA)		35 160	35 160	35 160
Vakansgrad %		0,09	0,12	0,07

¹⁾ Se nyckeltalsdefinition under redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.



Utsikt från Gula villan



RESULTATRÄKNING Belopp i kronor		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
	Not		
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter		33 866 407	32 971 027
Övriga intäkter		2 911 970	2 839 975
Summa intäkter	3	36 778 377	35 811 002
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift		-15 653 485	-15 043 758
Underhåll		-9 385 402	-8 222 791
Administrationskostnader	1	-5 749 721	-5 587 251
Fastighetsskatt		-807 345	-776 412
Avskrivningar	2	-3 405 873	-3 197 353
Förlust vid avyttring byggnader & mark		0	-105
Summa rörelsens kostnader		-35 001 826	-32 827 670
Rörelseresultat		1 776 551	2 983 332
<i>Finansiella poster</i>			
Utdelning på aktier och andelar		2 000	2 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 621	78 140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 123 007	-2 302 183
Summa finansiella poster		-2 102 386	-2 222 043
Resultat efter finansiella poster		-325 835	761 289
<i>Bokslutsdispositioner och skatt</i>			
Uppskjuten skatt	10	1 666 895	355 096
Skatt på årets resultat		-272 583	-388 563
Summa bokslutsdispositioner och skatt		1 394 312	-33 467
ÅRETS RESULTAT		1 068 477	727 822



BALANSRÄKNING		Belopp i kronor	2012-12-31	2011-12-31
	Not			
TILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar				
Mark och Byggnader	4	99 423 969	101 246 678	
Maskiner och Inventarier	5	24 240	166 389	
Pågående nyanläggningar	4	1 461 365	1 590	
Summa materiella tillgångar		100 909 574	101 414 657	
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier och andelar	6	40 000	40 000	
Långfristig fordran		274 470	354 087	
Summa finansiella tillgångar		314 470	394 087	
Summa anläggningstillgångar		101 224 044	101 808 744	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		788 540	2 866 301	
Koncernkonto Knivsta Kommun		0	2 395 142	
Skattefordran		464 615	0	
Övriga kortfristiga fordringar	7	598 782	585 321	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	1 193 597	4 148 305	
Likvida medel		108 660	106 794	
Summa kortfristiga fordringar		3 154 194	10 101 863	
SUMMA TILLGÅNGAR		104 378 238	111 910 607	



Södervägen



BALANSRÄKNING		Belopp i kronor	2012-12-31	2011-12-31
	Not			
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital			1 000 000	1 000 000
Uppskrivningsfond			23 295 918	22 533 592
Summa bundet eget kapital			24 295 918	23 533 592
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat			6 869 032	6 903 535
Årets resultat			1 068 477	727 822
Summa fritt eget kapital			7 937 509	7 631 357
Summa eget kapital	11		32 233 427	31 164 949
<i>Avsättningar</i>				
Uppskjuten skatt			6 711 534	8 378 429
Summa avsättningar			6 711 534	8 378 429
<i>Långfristiga skulder</i>				
Långfristiga skulder kreditinstitut	9		54 035 000	55 295 000
Summa långfristiga skulder			54 035 000	55 295 000
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga skulder kreditinstitut			1 260 000	1 260 000
Leverantörsskulder			2 491 063	6 588 423
Skuld till Knivsta Kommun			834 702	0
Skatteskulder			0	384 569
Övriga kortfristiga skulder	12		399 095	785 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13		6 413 417	8 053 711
Summa skulder			11 398 277	17 072 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			104 378 238	111 910 607
 <i>STÄLLDA PANTER</i>				
ANSVARSFÖRBINDELSER	14		96 683 700	96 683 700
			51 820	44 798



Finansieringsanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Belopp i kronor		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 776 551	2 983 332
<i>Justeringar för poster som ingår i finansieringsanalysen</i>		
Utrangering	5 000	105
Avskrivningar	3 405 873	3 197 353
Årets skatt	-272 583	-388 563
Erhållen ränta och liknande resultatposter	20 621	80 140
Erlagd ränta	-2 123 007	-2 302 183
Verksamhetsnetto	2 812 455	3 570 184
<i>Före förändring av rörelsekapital</i>		
<i>Justering för rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar	6 949 536	-2 263 281
Leverantörsskulder	-4 097 360	3 450 735
Övriga kortfristiga skulder	-1 576 592	2 103 834
Summa	1 275 584	3 291 288
<i>Investeringsverksamhet</i>		
Investeringar i fastigheter och mark	-1 446 015	-5 664 212
Försäljning mark	0	13 500
Inventarier	0	-26 250
Pågående investeringar i fastigheter	-1 459 775	-1 590
Investeringsnetto	-2 905 790	-5 678 552
<i>Finanseringsverksamhet</i>		
Erhållen jämkningsmoms	79 617	79 617
Långfristiga skulder	-1 260 000	-1 260 000
Finansieringsnetto	-1 180 383	-1 180 383
Förändring av likvida medel	1 866	2 537
Likvida medel vid årets början	106 794	104 257
Likvida medel vid årets slut	108 660	106 794



Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Avskrivningar

Avskrivningar på byggnader görs enligt plan med 2% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning på ombyggnad till sociala enhetens lokaler görs under 10 år, vilket är samma tid som det tillfälliga bygglovets beviljande.

Ytterligare ombyggnad under 2004 skrivs av under 9 år. Skattemässigt skrivs hela beloppet av i enlighet med det utvidgade reparationsbegreppet.

Av den skattemässiga skillnaden avsätts 22% som en uppskjuten skatteskuld.

Avskrivningar av inventarier görs planenligt med 20% av anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar är upptagna till belopp som beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges.

Skatt

I enlighet med BFAR 2001:1 redovisas skatt med 26,3% på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden.

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.



Gångväg vid Tallbacken



NOTER Belopp i kronor

2012-12-31

2011-12-31

NOT 1 ERSÄTTNING, LÖNER OCH ARVODEN

Arvode till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revision	82 500	62 500
Övriga uppdrag	8 750	9 000
Lekmannarevisor	0	0

Summa 91 250 71 500

Arvode till styrelse	62 244	126 395
VD arvode till kommunfastigheter 2012 (Inhyrd tf VD 2011)	659 489	1 333 404
Övriga anställda	2 669 738	2 616 412
Sociala avgifter	856 818	832 111
Pensionskostnader	204 237	133 320

Summa 4 452 526 5 041 642

Medeltalet anställda

Kvinnor	2	2
Män	5	5

Summa 7 7

Uppgifter om sjukfrånvaro för 2011-12-31 och 2012-12-31 lämnas ej eftersom anställda i gruppen är färre än 10.

NOT 2 AVSKRIVNINGAR

Mark och byggnader	2 493 214	2 284 695
Uppskrivning	775 510	775 510
Maskiner och inventarier	137 149	137 148

Summa 3 405 873 3 197 353

NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

Av årets totala hyror avser 6,68% (6,57%) Knivsta Kommun och 0,30% (0,30%) Kommunfastigheter i Knivsta AB.

Totalt av försäljningen är 51,33% (51,64%) Kommunfastigheter i Knivsta AB, Alsike Fastighets AB 1,99% (13,47%) och Knivsta Kommun 2,53% (1,83%)

Av årets totala inköp avser 8,01% (5,02%) Kommunfastigheter i Knivsta AB och 5,27% (5,24%) Knivsta Kommun.



NOTER Belopp i kronor	2012-12-31	2011-12-31
NOT 4 MARK OCH BYGGNADER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	85 724 583	80 072 385
Årets aktivering	1 446 015	7 986 289
Årets försäljning/utrangering	0	-13 605
Pågående nyanläggningar årets förändring	1 459 775	-2 320 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 630 373	85 724 583
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 272 235	-13 987 540
Årets avskrivningar	-2 493 214	-2 284 695
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 765 449	-16 272 235
Ingående ackumulerade uppskrivning	31 795 920	32 571 430
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-775 510	-775 510
Utgående ackumulerade uppskrivning	31 020 410	31 795 920
Bokförda värden mark och byggnader	100 885 334	101 248 268
Taxeringsvärde		
Byggnader	156 384 000	156 384 000
Mark	44 167 000	44 167 000
Summa	200 551 000	200 551 000

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.

NOT 5 MASKINER OCH INVENTARIER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 581 937	2 555 687
Årets anskaffning	0	26 250
Årets försäljning/utrangering	-1 264 389	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 317 548	2 581 937
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 415 548	-2 278 400
Årets försäljning/utrangering	1 259 389	0
Årets avskrivningar	-137 149	-137 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 293 308	-2 415 548
Bokförda värden maskiner och inventarier	24 240	166 389



NOTER Belopp i kronor	2012-12-31	2011-12-31
------------------------------	-------------------	-------------------

NOT 6 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Andra aktier och andelar	40 000	40 000
Deposition Telge Kraft	262 858	262 858
Långfristig fordran jämningsmoms	11 612	91 229
Summa	314 470	394 087

Aktier

HBV Insatskapital 40 000 kr

NOT 7 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	85 087	122 187
Momsfordran, jämningsmoms	79 617	79 617
Övriga kortfristiga fordringar	434 078	383 517
Summa	598 782	585 321

NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda hyreskostnader	28 125	10 955
Förutbetalda försäkringspremier	10 300	10 129
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 155 172	4 127 221
Summa	1 193 597	4 148 305

NOT 9 LÅNGFRISTIG SKULD KREDITINSTITUT

Nordea 2,917 % Rörligt	18 100 000	18 500 000
Nordea 2,917 % Rörligt	18 597 500	19 027 500
Nordea 2,917 % Rörligt	18 597 500	19 027 500
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)	-1 260 000	-1 260 000
Summa	54 035 000	55 295 000

NOT 10 AVSÄTTNINGAR

Ingående balans	8 378 429	8 733 525
Årets avsättning uppskjuten skatt	-1 666 895	-355 096
Summa	6 711 534	8 378 429

Skillnaden 2012 och 2011 års uppskjutna skatteskuld är 1 666 895 kr pga ändrad skatt 2013 till 22%.



NOTER Belopp i kronor

2012-12-31

2011-12-31

NOT 11 EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans	1 000 000	22 533 592	7 631 358	31 164 950
Förändr. Uppskrivn.fond		-762 326	762 326	0
Årets resultat			1 068 477	1 068 477
Utgående balans	1 000 000	21 771 266	9 462 161	32 233 427

Aktiekapital består av 100 st aktier.

NOT 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Uttagsbeskattning moms	256 726	331 923
Momsskulder	74 882	397 061
Personalskatt	67 487	55 278
Övriga kortfristiga skulder	0	1 264
Summa	399 095	785 526

NOT 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Arbetsgivaravgifter	75 455	64 977
Upplupna löner	318 683	3 940
Upplupna semesterlöner	354 092	472 794
Upplupna sociala avgifter	211 386	149 643
Uppl. särskild löneskatt på pensionskostnader	48 000	31 074
Upplupna räntekostnader	247 964	341 582
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	2 201 184	2 459 843
Upplupna driftkostnader	448 216	275 520
Upplupen el	218 083	207 296
Upplupen värme	565 396	580 666
Upplupet vatten	39 036	0
Upplupna sopor	18 869	0
Övriga uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	1 616 428	3 425 126
Upplupet revisionsarvode	50 625	41 250
Summa	6 413 417	8 053 711

NOT 14 STÄLLDA PANTER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	96 683 700	96 683 700
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Borgenåtagande Fastigo	51 820	44 798



Knivsta 2013-03-11

Camilla Westerborn
ordförande

Stefan Lundström
vice ordförande

Jan Cederholm
ledamot

Benny Jonsson
ledamot

Claes Enskär
ledamot

Hans-Petter Rognes
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 22/3 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Alm
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 2012.

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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 2012.

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 22 mars 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Knivstabostäder AB

Granskningsrapport för år 2012

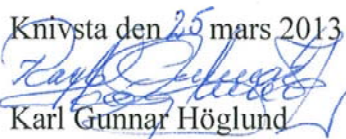
Jag, av fullmäktige i Knivsta kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Knivstabostäder AB (org.nr 556637-3444) verksamhet för år 2012.

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 25 mars 2013


Karl Gunnar Höglund
Lekmannarevisor



Knivstabostäder AB
Ekonomiavdelningen
741 75 Knivsta
Org.nr: 556637-3444

Besöksadress: Centralvägen 18
Postadress: 741 75 Knivsta
Telefon: 018-34 70 00
hyrbostad@knivsta.se www.knivstabostader.se