



KNIVSTABOSTÄDER AB • ÅRSREDOVISNING



Innehåll

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

Besöksadress Ängbyvägen 8
Postadress 741 75 Knivsta
Tel 018-34 70 00
Fax 018-38 07 12



Styrelsen och verkställande direktören för Knivstabostäder AB får härmed avge årsredovisning för verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 till och med 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR 2011

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.

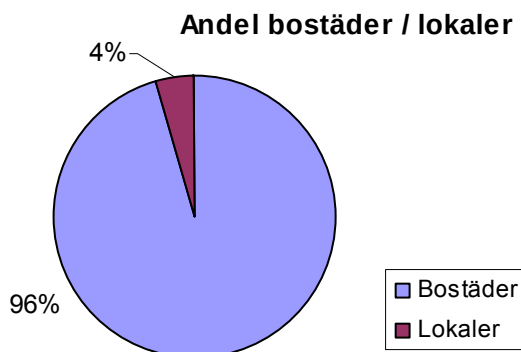
Styrelsen består av ordförande Camilla Westerborn (FP), Stefan Lundström (M), vice ordförande, Jan Cederholm (M), Benny Jonsson (KN.NU) och Claes Enskär (S) som ledamöter samt Olle Thörn (C), Kerstin Umegård (MP) och Hanna Björk (KD) som suppleanter. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten.

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.

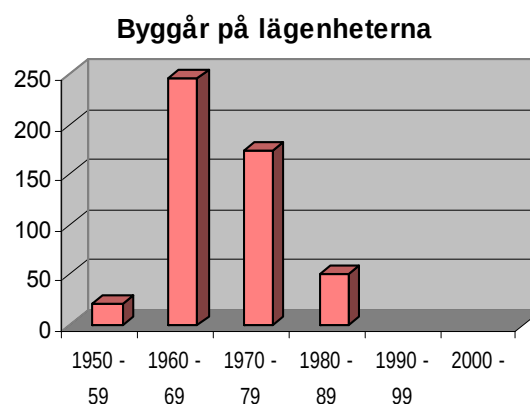
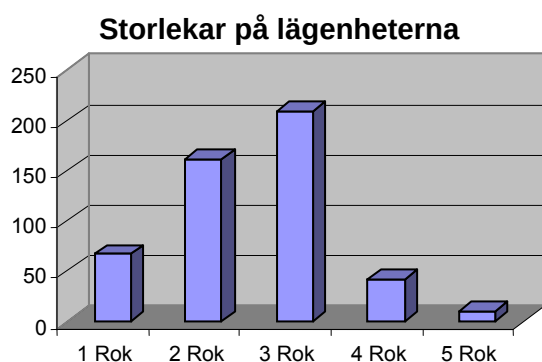




Bostäderna är geografiskt belägna i fyra områden:

- 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.



Viktiga händelser 2011 i korthet

- Riksdagen klubbade under 2010 igenom en ny lag för de allmännyttiga bostadsföretagen, populärt kallad Allvill. Lagen innebär att de kommunala bostadsföretagen måste agera efter affärsmässiga principer. Detta får till följd bland annat att ägarna (kommunerna) inte får ge direktiv eller uppdrag till företagen som inte är affärsmässigt försvarbara. Stöd i form av exempelvis förmånliga lån, subventioner eller lågt ställda avkastningskrav får ej ges för att inte snedvrider konkurrensen med de privata fastighetsägarna på bostadsmarknaden. De allmännyttiga bolagen förlorar också sin hyresnormerande roll. Alla kollektivt förhandlande hyror är normerande. Därutöver får den geografiska lägesfaktorn en större roll i hyressättningen.

Detta påverkar inte Knivstabostäder i någon större omfattning i det korta perspektivet, då bolaget redan verkar marknadsmässigt med bland annat banklån grundande på pantbrev och inte kommunal borgen.

På längre sikt kan det möjligen påverka hela bostadshyresmarknaden. Det är inte osannolikt att hyresnivåerna kommer att sakta stiga, vilket vore bra för bostadsföretagen, som de senaste decennierna upplevt att hyrorna sjunkit reellt då kostnaderna, främst de taxebundna, överstigit hyresökningarna.

- Hyrorna för 2011 höjdes generellt från och med 2011-01-01 med 2.79 %



Nyinvesteringar

Ombyggnationerna av de fyra taken på Södervägen har slutförts under 2011, som innebär en ny takkonstruktion, bättre isolering och ett kondensskydd för en säkrare drift. I samband med takombyggnationerna har omfattande arbeten med utemiljön också genomförts på Södervägen.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll uppgick till 8 223 tkr (8 218 tkr). En handfull lägenheter har krävt totalsanering vilket inneburit stora kostnader. Den kalla och snörika vårvintern 2011 följdes av en mycket mild och nästan snöfri höstvintr 2011. De radonproblem som uppdagades 2010 på Granbacken har åtgärdats under 2011. 2010 års investering av termostatventiler medförde att vi under 2011 har injusterat värmen. På Tallbacken har en ny nerfart och parkering färdigställts. Natten till annandagen blåste taket på Centralvägen 4 av till hälften. Inga personskador inträffade men materiella skador uppstod för ca 800 tkr, varav hälften täcks av försäkring.

Omsättning och resultat

Nettoomsättningen uppgår till 35 811 tkr (33 840 tkr). Avskrivningar som belastar resultatet uppgår till 3 197 tkr (2 964 tkr).

Rörelseresultatet uppgår till 2 983 tkr (615 tkr). Resultat efter finansiella poster och skatter uppgår till 728 tkr (-893 tkr).

Finansnetto

Vid årsskiftet var finansnettot -2 222 tkr (-1 634 tkr). Räntekostnader på 2 302 tkr (1 711 tkr) avser främst räntekostnader till kreditinstitut för lånen på fastigheterna. Höjda marknadsräntor är anledningen till ökade räntekostnader 2011 jämfört med 2010.



Likviditet

Likvida medel uppgick per 2011-12-31 till 107 tkr (104 tkr). Utöver det hade Knivstabostäder 2 395 tkr (5 831 tkr) på Knivsta kommun koncernkonto.

Soliditet

Soliditeten var vid årets slut 27,8% (28.3%)

Antal anställda

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

Viktiga händelser efter räkenskapens utgång och utsikter 2012

Hyresförändring

Hyrorna höjs med 2,50% från och med 2012-01-01

Budgeterad omsättning och resultat

Omsättningen för 2012 beräknas öka och resultatet förväntas bli positivt.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står

Balanserat resultat	6 903 535 kr
<u>Årets resultat</u>	<u>727 822 kr</u>
Summa vinstmedel	7 631 357 kr

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

Balanseras i ny räkning	7 631 357 kr
-------------------------	--------------



NYCKELTAL	Belopp i tusen kronor	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning		35 811	33 840	32 642
Rörelseresultat		2 983	615	2 936
Resultat efter skatt och bokslutsdisp.		728	-893	653
Balansomslutning		111 911	107 439	108 897
Soliditet % ¹⁾		27,8	28,3	28,8
Räntetäckningsgrad %		133,1	40,5	148,1
Likvida medel samt avräkningskonto ²⁾		2 502	5 935	10 104
Långfristig låneskuld		55 295	56 555	57 815
Antal lägenheter (st)		492	492	492
Uthyrningsbar area, m ² (BTA)		35 160	35 160	35 160
Vakansgrad %		0,12	0,07	0,44

¹⁾ Se nyckeltalsdefinition under redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.

²⁾ Med avräkningskonto menas Knivstabostäders klientmedelskonto hos HSB i Uppsala (2010-05-01 ISS) och Knivsta Kommuns koncernkonto.



Gula villan



RESULTATRÄKNING Belopp i kronor		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
	Not		
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter		32 971 027	31 956 200
Övriga intäkter		2 839 975	1 883 583
Summa intäkter	3	35 811 002	33 839 783
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift		-15 043 758	-16 923 345
Underhåll		-8 222 791	-8 218 482
Administrationskostnader	1	-5 587 251	-4 354 597
Fastighetsskatt		-776 412	-764 137
Avskrivningar	2	-3 197 353	-2 963 862
Förlust vid avyttring byggnader & mark		-105	0
Summa rörelsens kostnader		-32 827 670	-33 224 423
Rörelseresultat		2 983 332	615 360
<i>Finansiella poster</i>			
Utdelning på aktier och andelar		2 000	2 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		78 140	75 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 302 183	-1 710 987
Summa finansiella poster		-2 222 043	-1 633 797
Resultat efter finansiella poster		761 289	-1 018 437
<i>Bokslutsdispositioner och skatt</i>			
Uppskjuten skatt	10	355 096	355 096
Skatt på årets resultat		-388 563	-229 560
Summa bokslutsdispositioner och skatt		-33 467	125 536
ÅRETS RESULTAT		727 822	-892 901



BALANSRÄKNING		Belopp i kronor	2011-12-31	2010-12-31
	Not			
TILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar				
Mark och Byggnader	4	101 246 678	96 334 199	
Maskiner och Inventarier	5	166 389	277 287	
Pågående nyanläggningar	4	1 590	2 322 076	
Summa materiella tillgångar		101 414 657	98 933 562	
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier och andelar	6	40 000	40 000	
Långfristig fordran		354 087	433 704	
Summa finansiella tillgångar		394 087	473 704	
Summa anläggningstillgångar		101 808 744	99 407 266	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		2 866 301	202 463	
Koncernkonto Knivsta Kommun		2 395 142	5 831 051	
Skattefordran		0	195 448	
Övriga kortfristiga fordringar	7	585 321	426 542	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	4 148 305	1 271 732	
Likvida medel		106 794	104 257	
Summa kortfristiga fordringar		10 101 863	8 031 493	
SUMMA TILLGÅNGAR		111 910 607	107 438 759	



Gärdet



BALANSRÄKNING	Belopp i kronor		2011-12-31	2010-12-31
		Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital			1 000 000	1 000 000
Uppskrivningsfond			22 533 592	23 105 143
Summa bundet eget kapital			23 533 592	24 105 143
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat			6 903 535	7 224 885
Årets resultat			727 822	-892 901
Summa fritt eget kapital			7 631 357	6 331 984
Summa eget kapital	11		31 164 949	30 437 127
<i>Avsättningar</i>				
Uppskjuten skatt			8 378 429	8 733 525
Summa avsättningar			8 378 429	8 733 525
<i>Långfristiga skulder</i>				
Långfristiga skulder kreditinstitut	9		55 295 000	56 555 000
Summa långfristiga skulder			55 295 000	56 555 000
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga skulder kreditinstitut			1 260 000	1 260 000
Leverantörsskulder			6 588 423	3 137 687
Skatteskulder			384 569	0
Övriga kortfristiga skulder	12		785 526	427 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13		8 053 711	6 888 027
Summa skulder			17 072 229	11 713 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			111 910 607	107 438 759
STÄLLDA PANTER	14		96 683 700	96 683 700
ANSVARSFÖRBINDELSER			44 798	41 678



Finansieringsanalys Belopp i kronor	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 983 332	615 360
<i>Justeringar för poster som ingår i finansieringsanalysen</i>		
Utrangering	105	0
Avskrivningar	3 197 353	2 963 862
Årets skatt	-388 563	-229 560
Erhållen ränta och liknande resultatposter	80 140	77 190
Erlagd ränta	-2 302 183	-1 710 987
Verksamhetsnetto	3 570 184	1 715 865
<i>Före förändring av rörelsekapital</i>		
<i>Justering för rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar	-2 263 281	4 618 898
Leverantörsskulder	3 450 735	-1 278 410
Övriga kortfristiga skulder	2 103 834	2 328 620
Summa	3 291 288	5 669 108
<i>Investeringsverksamhet</i>		
Investeringar i fastigheter och mark	-5 664 212	-4 139 491
Försäljning mark	13 500	0
Inventarier	-26 250	0
Pågående investeringar i fastigheter	-1 590	-2 064 513
Investeringsnetto	-5 678 552	-6 204 004
<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	2 537	586
Likvida medel vid årets början	104 257	103 671
Likvida medel vid årets slut	106 794	104 257



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 26,3% 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 73,7% 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.



Granbacken



NOTER Belopp i kronor

2011-12-31

2010-12-31

NOT 1 ERSÄTTNING, LÖNER OCH ARVODEN

Arvode till Ernst & Young AB

Revision	62 500	87 625
Övriga uppdrag	9 000	14 000
Lekmannarevisor	0	0

Summa 71 500 101 625

Arvode till styrelse	126 395	65 212
Inhyrd tf VD 2011 (Arvode till kommunen för VD 2010)	1 333 404	376 496
Övriga anställda	2 616 412	2 434 677
Sociala avgifter	832 111	682 965
Pensionskostnader	133 320	165 774

Summa 5 041 642 3 725 124

Medeltalet anställda

Kvinnor	2	2
Män	5	5

Summa 7 7

Uppgifter om sjukfrånvaro för 2009-12-31 och 2010-12-31 lämnas ej eftersom anställda i gruppen är färre än 10.

NOT 2 AVSKRIVNINGAR

Mark och byggnader	2 284 695	2 034 204
Uppskrivning	775 510	775 510
Maskiner och inventarier	137 148	154 148

Summa 3 197 353 2 963 862

NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

Av årets totala hyror avser 6,57% (6,84%) Knivsta Kommun och 0,30% (0,18%) Kommunfastigheter i Knivsta AB.

Totalt av försäljningen är 51,64% (46,81%) Kommunfastigheter i Knivsta AB, Alsikefastighets AB 13,47% (0%) och Knivsta Kommun (0%) 1,83%.

Av årets totala inköp avser 5,02% (4,76%) Kommunfastigheter i Knivsta AB och 5,24% (5,78%) Knivsta Kommun.



NOTER Belopp i kronor

2011-12-31

2010-12-31

NOT 4 MARK OCH BYGGNADER

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	80 072 385	73 868 381
Årets aktivering	7 986 289	4 139 491
Årets försäljning/utrangering	-13 605	0
Pågående nyanläggningar årets förändring	-2 320 486	2 064 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 724 583	80 072 385
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 987 540	-11 953 336
Årets avskrivningar	-2 284 695	-2 034 204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 272 235	-13 987 540
Ingående ackumulerade uppskrivning	32 571 430	33 346 940
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-775 510	-775 510
Utgående ackumulerade uppskrivning	31 795 920	32 571 430
Bokförda värden mark och byggnader	101 248 268	98 656 275
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	2 555 687	2 555 687
Årets anskaffning	26 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 581 937	2 555 687
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 278 400	-2 124 252
Årets avskrivningar	-137 148	-154 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 415 548	-2 278 400
Bokförda värden maskiner och inventarier	166 389	277 287



NOTER Belopp i kronor	2011-12-31	2010-12-31
------------------------------	-------------------	-------------------

NOT 6 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Andra aktier och andelar	40 000	40 000
Deposition Telge Kraft	262 858	262 858
Långfristig fordran jämningsmoms	91 229	170 846
Summa	394 087	473 704

Aktier

HBV Insatskapital 40 000 kr

NOT 7 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	122 187	702
Momsfordran, jämningsmoms	79 617	79 617
Övriga kortfristiga fordringar	383 517	346 223
Summa	585 321	426 542

NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda hyreskostnader	10 955	0
Förutbetalda försäkringspremier	10 129	6 064
Upplupna hyresintäkter	0	80 828
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 127 221	1 184 840
Summa	4 148 305	1 271 732

NOT 9 LÅNGFRISTIG SKULD KREDITINSTITUT

Nordea 5,020% Löptid 2012-08-05	18 500 000	18 900 000
Nordea 3,695% Rörligt	19 027 500	19 457 500
Nordea 3,695% Rörligt	19 027 500	19 457 500
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)	-1 260 000	-1 260 000
Summa	55 295 000	56 555 000

NOT 10 AVSÄTTNINGAR

Ingående balans	8 733 525	9 088 621
Årets avsättning uppskjuten skatt	-355 096	-355 096
Summa	8 378 429	8 733 525

Skillnaden 2011 och 2010 års uppskjutna skatteskuld är 355 096 kr.



NOTER Belopp i kronor

2011-12-31

2010-12-31

NOT 11 EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans	1 000 000	23 105 143	6 331 984	30 437 127
Förändr. Uppskrivn.fond		-571 551	571 551	0
Årets resultat			727 822	727 822
Utgående balans	1 000 000	22 533 592	7 631 357	31 164 949

Aktiekapital består av 100 st aktier.

NOT 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Uttagsbeskattning moms	331 923	327 234
Momsskulder	397 061	37 388
Personalskatt	55 278	61 107
Övriga kortfristiga skulder	1 264	1 664
Summa	785 526	427 393

NOT 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Arbetsgivaravgifter	64 977	61 683
Upplupna löner	3 940	23 691
Upplupna semesterlöner	472 794	435 186
Upplupna sociala avgifter	149 643	133 064
Uppl. särskild löneskatt på pensionskostnader	31 074	32 435
Upplupna räntekostnader	341 582	279 495
Förutbetalda hyres- och avgiftintäkter	2 459 843	2 330 385
Upplupna driftkostnader	275 520	300 380
Upplupen el	207 296	238 608
Upplupen värme	580 666	935 113
Övriga uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	3 425 126	2 087 987
Upplupet revisionsarvode	41 250	30 000
Summa	8 053 711	6 888 027

NOT 14 STÄLLDA PANTER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	96 683 700	96 683 700
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Borgenåtagande Fastigo	44 798	41 678



Knivsta 2012-03-13

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 20 / 3 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Alm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Knivstabostäder, org.nr 556637-3444

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Knivstabostäder för år 2011.

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.

Revisorernas 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 bolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Knivstabostäder för år 2011.

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.

Revisorernas 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 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 20 mars 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Knivstabostäder AB

Granskningsrapport för år 2011

Jag, av fullmäktige i Knivsta kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Knivstabostäder AB (org.nr 556637-3444) verksamhet för år 2011.

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 20 mars 2012


Karl Gunnar Höglund
Lekmannarevisor



Tallbacken



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

Besöksadress: Emil Sjögrensväg 20
Postadress: 741 75 Knivsta
Telefon: 018-34 70 00
Fax: 018-34 35 97