



KNIVSTABOSTÄDER AB

ÅRSREDOVISNING 2018



Innehåll

VD ord	3
Förvaltningsberättelse	4
Nyckeltal	9
Resultaträkning	10
Tillgångar	11
Eget kapital & skulder	12
Förändring Eget kapital	13
Kassaflödesanalys	14
Redovisningsprinciper och noter	15



VD har ordet

Först vill jag rikta ett stolt tack till min avgående styrelse för allt ni har låtit oss åstadkomma under den senaste mandatperioden. Det har krävts mod och framsynighet att prova de nya grepp som vi skapat i samarbete med våra hyresgäster och hyresgästföreningen, men resultatet har blivit att Knivstabostäder nu är ett välmående bolag med bra välunderhållna fastigheter och en ekonomi i balans. Vi har också genomfört den första nyproduktionen i Knivstabostäders historia med gott resultat. Samtidigt har Knivstabostäder fått bära ett tungt lass för bosättning av flyktingar där upp till 3 av 4 lägenheter gått till kommunens behov. Vi har idag har över 100 kommunala kontrakt. Samtidigt har vi lyckats behålla våra goda relationer med hyresgäster och hyresgästföreningen. Vi har aktivt arbetat med att skapa goda grannskap, och en stolthet för vår hembygd hos alla som är inblandade på något sätt med Knivstabostäder.

Jag vill hälsa den nya styrelsen välkommen med en framåtblick som har både hopp och oro i sig. Det viktigaste vi har framför oss är att fortsätta bygga så att Knivstabostäder växer ifatt Knivstas ökande behov av hyreslägenheter. Vi har uppdraget att bygga i medeltal 50 nya lägenheter per år till 2022 och då är vi nästan 50% större. Kommunen har ett åtagande med 4-spårsavtalet att 4500 nya hyresrätter kommer till innan 2057 vilket innebär att Knivstabostäders nybyggnadsuppdrag kan komma att öka i framtiden.

Våra samtal med hyresgästföreningen är positiva, konstruktiva och innovativa. Utifrån en gemensam världsbild kan vi hitta nya lösningar som gynnar alla parter. Två 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.

Det andra utvecklingsområdet är ett koncept där riskerna vid nyproduktion delas mellan Knivstabostäder och hyresgästerna genom att hyran hålls nere och blir "dragspelet" vid ränterörelser och andra externa kostnadspåverkande faktorer. Det innebär att Knivstabostäder då inte behöver de kalkylkuddar som vanligtvis trycker upp hyrorna vid nyproduktion.

För att lyckas krävs tillit, mod och kreativitet från alla inblandade parter, men tillsammans vi klara de stora nybyggnadsbehov Knivstabostäder står inför.

Hans-Petter Rognes
Verkställande direktör



Styrelsen och verkställande direktören för Knivstabostäder AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 Jesper Andersson Rydåker, Gunnar Gidlund vice ordförande, Ulla Brith Rimén, Niklas Björkegren och Maria Ahlestål som ledamöter. Maria Ahlestål invaldes i början av året och ersatte Benny Jonsson. Styrelsen har under året haft sex protokollförda möten.

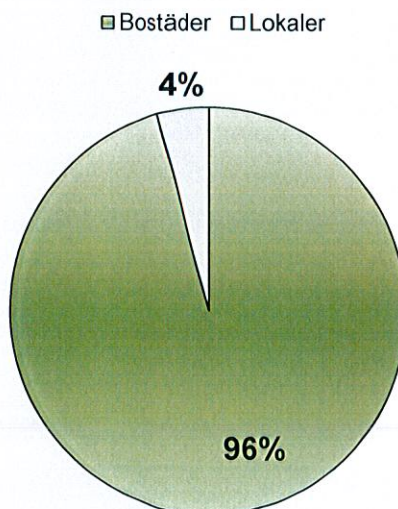
Fastighetsbeståndet

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
285 416 (275 204) tkr.
Samtliga lägenheter
i beståndet är uthyrda.

Andel bostäder/lokaler





Bostäderna är geografiskt belägna i fyra områden



Kv. Tallbacken

Särsta 3:377

Emil Sjögrensväg. 3 - 5 & Tallkottsvägen. 6 - 10

126 st lägenheter

1 st lokal

57 st garage

95 st parkeringsplatser

Byggår: 1965

Kvarteret består av 5 st trevåningshus.



Kv. Granbacken

Särsta 38:3

Emil Sjögrensväg 2 - 20

174 st lägenheter.

2 st lokaler

60 st garage

109 st parkeringsplatser

Byggår: 1972 - 1973

Kvarteret består av 8 st trevåningshus.



Kv. Gärdet

Särsta 3:379

Södervägen 21 - 27

84 st lägenheter

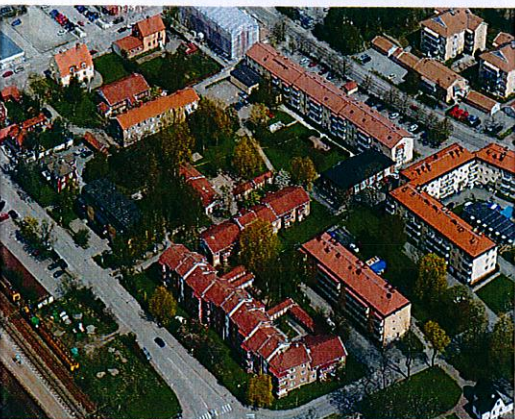
1 st lokaler

6 st garage

78 st parkeringsplatser

Byggår: 1967

Kvarteret består av 4 st trevåningshus.



Kv. Särsta

Särsta 10:2

Centralvägen 2 A - H & Apoteksvägen 4 A - E

57 st lägenheter & byggår 1957 & 1985

Särsta 3:41

Forsbyvägen 2 A - C

10 st lägenheter & byggår 1966

Särsta 3:184

Forsbyvägen 4 A - B & 6 A - G

29 st lägenheter & byggår 1966

Särsta 3:350

Centralvägen 4 A - B

12 st lägenheter & byggår 1965

12 st lokaler

30 st garage

76 st parkeringsplatser



Kv. Vrå

Vrå 1:791

Brunnbyvägen 102

24 st lägenheter

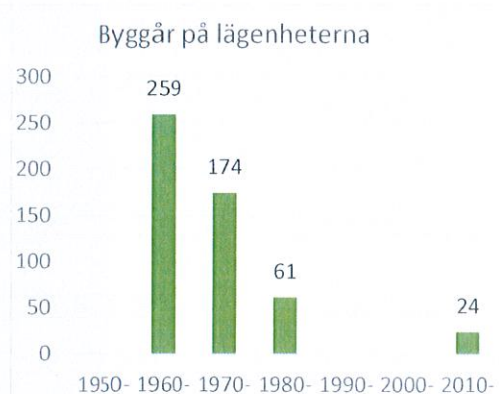
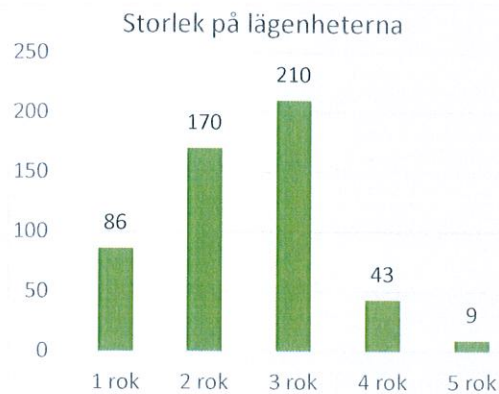
0 st lokaler

0 st garage

24 st parkeringsplatser

Byggår: 2018

Kvarteret består av 1 st fyrvåningshus.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- I januari höjdes hyrorna med 0,75 % efter överenskommelse med hyresgästföreningen.
- Under våren färdigställdes installationen av säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter inom ramen för BoKvar.
- Upphandling av fönster överklagades under våren och kunde därför inte genomföras som planerats. Bytet planerades istället om till år 2019.
- I mars anställdes Stefan Näsbrandt som ny fastighetschef. Stefan var tidigare anställd på Väsbyhem.
- Den årliga BoKvar-förhandlingen resulterade i en höjning på 1,6 %.
- Systemiseringsprojektet har fortlöpt enligt plan och kommer att slutföras 2019/2020.
- I september färdigställdes den första nyproduktionen av nya lägenheter i Knivstabostäders regi. Fastigheten är belägen i Alsike och rymmer 24 lägenheter. Fastigheten följer byggregler för mycket låg energiförbrukning och har beviljats investeringsstöd av staten. Normhyran för fastigheten fastställdes till 1427 kr/kvm i förhandling med hyresgästföreningen.
- Inom ramen för BoKvar har stamreoveringar slutföras i samtliga fastigheter förutom delar av Särsta. Ny ventilation har installerats i en fastighet på Tallbacken och ny värmepump har installerats på en fastighet i Särsta.
- Nytt system för energiuppföljning har installerats under hösten på områdena Tallbacken och Granbacken.
- I december förändrades ägardirektivet till Knivstabostäder vilket innebär att bolaget ska påbörja 200 lägenheter under mandatperioden.

Investeringar

Under året har installationen av säkerhetsdörrar i hela beståndet genomförts och stamreovering har slutförts. Ventilationsarbeten har påbörjats i olika delar av beståndet varav ett har slutförts.

Nyproduktion av bostäder på fastighet Vrå 1:791 i Alsike färdigställdes.

Underhåll och reparationer

Under året renoverades kök och badrum till en kostnad på totalt 1 588 tkr. Utöver detta har inre underhåll har genomförts om totalt 2 323 tkr och på området Tallbacken färdigställdes ett större underhåll av utemiljön. Kostnaderna för reparationer blev för året 2 100 tkr, vilket är lägre än tidigare bland annat tack vare färre vattenläckor.



Omsättning och resultat

Nettoomsättningen uppgår till 40 597 tkr (39 538 tkr). Avskrivningar som belastar resultatet uppgår till 4 785 tkr (4 374 tkr). Rörelseresultatet uppgår till 5 120 tkr (7 398 tkr). Resultat efter finansiella poster och skatter uppgår till 6 183 tkr (7 298 tkr).

Finansnetto

Vid årsskiftet var finansnettot -537 tkr (-356 tkr). Räntekostnader på 559 tkr (367 tkr) avser främst räntekostnader till kreditinstitut för lånen på fastigheterna. Ökad skuldsättning till följd av investeringar är främsta anledningen till de ökade räntekostnader 2018 jämfört med 2017. Den långsiktiga upplåningen ökade med 30 000 tkr under året för att finansiera investeringar i fastigheter och nyproduktion.

Likviditet

Likvida medel uppgick per 2018-12-31 till 142 tkr (110 tkr). Bolagets tillgodohavande på koncernkontot uppgick per 2018-12-31 till 2 580 tkr (-15 942 tkr).

Soliditet

Soliditeten var vid årets slut 30,1 % (30,0 %).

Antal anställda

Antalet anställda på helårsbasis uppgår till 3 (4) personer.

Väsentliga händelser efter räkenskapens utgång

- En överenskommelse träffades med hyresgästföreningen om en höjning av hyran med 1,3 % retroaktivt från 1 januari 2019.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Knivstabostäder har relativt låg riskexponering och låga vakanser. Bostadskön med potentiella hyresgäster är lång och genomsnittstiden för att få en bostad är sex år. Skuldsättningen är låg i förhållande till marknadsvärdet på fastigheterna och även vid ränteförändringar finns god betalningsberedskap. De främsta identifierade riskerna är relaterade till nybyggnation av fastigheter och till behovet av upprustning i befintliga fastigheterna. Riskerna hanteras genom noggranna ekonomiska överväganden i samband med projektering av nya fastigheter och kontinuerlig dialog och överenskommelser med hyresgäster för behovet av åtgärder i befintliga fastigheter. Knivstabostäder har ett kommunalt 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 hur stödet kommer att se ut i framtiden är oklart.



Styrelsens bedömning av det kommunala uppdraget

Styrelsen bedömer att verksamheten som bedrivits under kalenderåret 2018 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 2018 innebär att bolaget uppnått en avkastning på 11,1 % (14,7 %).
Avkastningen 2017 och 2018 ska vägas mot den låga avkastningen under 2016.

Under året har ingen nyproduktion påbörjats. På grund av brist på planlagd mark har inte bolaget haft möjlighet att uppnå ägardirektivet på 50 lägenheter.

Under året kunde 34 (22) lägenheter tilldelas Knivsta kommun. Detta motsvarar hälften av de totala avflyttningarna under den period ägardirektivet varit gällande. Detta är i enlighet med direktivet.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	28 463 093 kr
Årets resultat	6 182 671 kr
Totalt	34 645 764 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie, totalt	0 kr
i ny räkning överförs	34 645 764 kr
Totalt	34 645 764 kr

**NYCKELTAL**

Belopp i tusen

kronor

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	40 597	39 538	38 801	37 569	36 310
Rörelseresultat	5 120	7 398	4 354	7 589	8 180
Resultat efter skatt och bokslutsdisp.	6 183	7 298	257	4 061	3 846
Balansomslutning	185 058	165 147	134 159	107 812	99 968
Soliditet % ¹⁾	30,1	30,0	31,5	42,0	39,8
Räntetäckningsgrad % ¹⁾	920	2 016	1 531	1 362	689
Avkastning på totalt kapital % ¹⁾	2,8	4,5	3,3	7,1	8,2
Avkastning på justerat eget kapital % ¹⁾	11,1	14,7	0,6	9,0	9,7
Likvida medel	142	110	110	110	110
Långfristig låneskuld	106 747	76 747	61 475	46 475	46 160
Antal lägenheter (st)	518	492	492	492	491
Uthyrningsbar area, m ² (BTA)	36 718	35 160	35 160	35 160	35 160
Vakansgrad bostäder % ¹⁾	0,22	0,02	0,02	0,05	0,02
Totalt antal avflyttningar	43	47	34	55	65
Varav omflyttning inom beståndet	5	7	6	10	16
Nyproduktion	24	0	0	0	0

¹⁾ Se nyckeltalsdefinition under redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.



RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Not		
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1,3	38 751 031	37 477 283
Övriga intäkter		1 846 041	2 060 838
Summa intäkter	7	40 597 072	39 538 121
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift		-19 221 001	-18 738 954
Underhåll		-6 090 618	-3 872 671
Administrationskostnader	5,6	-4 515 099	-4 338 987
Fastighetsskatt		-861 366	-809 650
Avskrivningar	1,4	-4 785 227	-4 373 530
Förlust vid avyttring maskiner & inventarier		-3 471	-5 852
Summa rörelsens kostnader		-35 476 782	-32 139 644
Rörelseresultat		5 120 289	7 398 476
<i>Finansiella poster</i>			
Utdelning på aktier och andelar		2 000	2 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 463	9 807
Räntekostnader och liknande resultatposter	18	-558 722	-367 493
Summa finansiella poster		-537 258	-355 687
Resultat efter finansiella poster		4 583 032	7 042 790
Skatt	8,13	1 599 639	254 746
ÅRETS RESULTAT		6 182 671	7 297 536



BALANSRÄKNING

Belopp i kronor

2018-12-31

2017-12-31

Not

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar

0

0

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

1,4,9

166 127 810

128 642 842

Maskiner och inventarier

4,10

1 199 526

22 119

Pågående nyanläggningar

11

1 649 318

33 546 385

Summa materiella anläggningstillgångar

168 976 654

162 211 346

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar

40 000

40 000

Långfristiga fordringar

0

0

Summa finansiella anläggningstillgångar

12

40 000

40 000

Summa anläggningstillgångar

169 016 654

162 251 346

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

219 907

256 041

Aktuella skattefordringar

1 137 906

1 178 795

Övriga kortfristiga fordringar

16

119 777

46 745

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17

11 842 428

1 304 340

Koncernkonto Knivsta Kommun

2 579 864

0

Kassa och bank

141 699

110 207

Summa kortfristiga fordringar

16 041 581

2 896 128

SUMMA TILLGÅNGAR

185 058 235

165 147 474

Es H



BALANSRÄKNING

Belopp i kronor

2018-12-31

2017-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital

Aktiekapital

14

1 000 000

1 000 000

Uppskrivningsfond

15

20 035 675

20 271 428

Summa bundet eget kapital

21 035 675

21 271 428

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

28 463 093

20 929 804

Årets resultat

6 182 671

7 297 536

Summa fritt eget kapital

34 645 764

28 227 340

Summa eget kapital

55 681 439

49 498 768

Avsättningar

Uppskjuten skatt

13

12 687 100

14 286 739

Summa avsättningar

12 687 100

14 286 739

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18

106 747 000

76 747 000

Summa långfristiga skulder

106 747 000

76 747 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

3 128 202

2 543 436

Skuld till Knivsta Kommun

0

15 942 495

Övriga kortfristiga skulder

19

419 075

331 033

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

6 395 419

5 798 002

Summa kortfristiga skulder

9 942 696

24 614 967

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

185 058 235

165 147 474



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





KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kronor

2018-01-01
2018-12-31

2017-01-01
2017-12-31

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	5 120 289	7 398 476
<i>Justeringar av poster i rörelseresultat som ej genererar kassaflöde från löpande verksamhet</i>		
Avskrivningar	4 785 227	4 373 530
Vinst / förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	3 471	5 852
Erhållen ränta	19 463	9 807
Erlagd ränta	-558 722	-367 493
Erhållna utdelningar	2 000	2 000
Rörelseflöde	9 371 728	11 422 172

Förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) / minskning (+) av kundfordringar	36 134	388 304
Ökning (-) / minskning (+) av fordringar	-13 190 984	1 044 752
Ökning (+) / minskning (-) av leverantörsskulder	584 766	-6 023 441
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-15 216 147	13 518 315
Förändring av rörelsekapitalet	-27 786 231	8 927 930

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

-18 414 503 20 350 102

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Investeringar i fastigheter och mark	-10 327 220	-35 622 017
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 554 006	-35 622 017

KASSAFLÖDE EFTER INVESTERINGAR

-29 968 509 -15 271 915

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Amortering av skuld	0	-35 475 000
Upptagna lån	30 000 000	50 747 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	30 000 000	15 272 000

FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

31 491 85

Likvida medel vid årets början

110 207 110 122

Likvida medel vid årets slut

141 698 110 207

Es H



NOTER Belopp i kronor

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Knivstabostäder ABs årsredovisning har upprättas enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Hyresintäkter 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentuppdelning tillämpas för byggnader.

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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



NOTER Belopp i kronor

Nedskrivning fastigheter

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Avsättningar

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

Kassaflödesanalys

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

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

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Definition av nyckeltal

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

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNING

De uppskattningar och bedömningen som väsentligen påverkar Knivstabostäder är primärt kopplade till nyproduktion samt värdering av fastigheter. Vid nyproduktion görs bedömningar av produktionskostnader, framtida räntenivåer, framtida hyreshöjningar och kostnadsförändringar. Nyproduktion har påbörjats under året och projektet följer plan. 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 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

Hyreskontraktens löptid per 31 december 2017

Lokalhyresavtal

Hyresintäkter per år enligt avtal	Förfaller inom ett år	1 120 353
	Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	1 626 563
	Förfaller till betalning senare än 5 år	620 400

Bostäder samt övriga tillsvidareavtal

Hyresintäkter per år	Förfaller inom ett år	9 059 714
----------------------	-----------------------	-----------

Summa 12 427 030

NOT 4 AVSKRIVNINGAR

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader och mark	3 860 523	3 460 375	1 944 882
Uppskrivning	875 325	875 331	875 334
Maskiner och inventarier	49 379	37 824	37 824
Summa	4 785 227	4 373 530	2 858 040

Es H



NOTER Belopp i kronor

2018-12-31

2017-12-31

NOT 5 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

Revisionsuppdrag

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

75 000

62 500

Lekmannarevisor

625

7 500

Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

0

3 125

Summa

75 625

73 125

NOT 6 PERSONAL M.M.

Löner, extra ersättningar och sociala kostnader

Styrelse och VD

829 334

815 478

Övriga anställda

1 367 239

1 669 241

Sociala avgifter

446 814

542 490

Pensionskostnader (varav styrelse 0 kr)

80 039

79 076

Summa

2 723 426

3 106 285

Medeltalet anställda

Kvinnor

0

1

Män

3

3

Summa

3

4

Uppgifter om sjukfrånvaro för 2018-12-31, 2017-12-31 lämnas ej eftersom anställda i gruppen är färre än 10.

NOT 7 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

Av årets totala hyror avser 9,76% (4,87%) Knivsta Kommun och 0,30% (0,24%) Kommunfastigheter i Knivsta AB.

Av övriga intäkter är 40,26% (27,66%) Kommunfastigheter i Knivsta AB och Knivsta Kommun 9,29% (7,59%)

Av årets totala inköp avser 18,44% (14,23%) Kommunfastigheter i Knivsta AB och 5,01% (3,26%) Knivsta Kommun.



NOTER	Belopp i kronor	2018-12-31	2017-12-31
NOT 8 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT			
Aktuell skatt		0	0
Uppskjuten skatt		1 599 639	254 746
Skatt på årets resultat		1 599 639	254 746
Redovisat resultat före skatt		4 583 032	7 042 790
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)		1 008 267	1 549 414
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-50 914	-35 783
Skatteeffekt av ej avdragsgilla intäkter		0	80
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		0	0
Skatteeffekt av bokfört resultat för avskr på byggnader mm		600 676	583 172
Skatteeffekt av andra skattemässiga justeringar		-173 430	-328 426
Skatteeffekt av skattemässigt underskott		-1 384 599	-1 768 457
Redovisad skattekostnad		0	0





NOTER Belopp i kronor	2018-12-31	2017-12-31
NOT 9 BYGGNADER OCH MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	133 573 079	97 353 863
Årets inköp	2 589 589	0
Omklassificeringar	39 634 698	36 244 761,00
Årets försäljning/utrangering	-6 681	-25 545,00
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 790 685	133 573 079
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 426 369	-27 985 686
Årets försäljning/utrangering	6 681	19 693
Årets avskrivningar	-3 863 994	-3 460 376
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 283 682	-31 426 369
Ingående ackumulerade uppskrivning	26 496 132	27 371 463
Årets försäljning/utrangering		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-875 325	-875 331
Utgående ackumulerade uppskrivning	25 620 807	26 496 132
Bokförda värden mark och byggnader	166 127 810	128 642 842
Taxeringsvärde		
Byggnader	214 385 000	205 985 000
Mark	71 031 000	69 219 000
Summa	285 416 000	275 204 000

Bolagets fastigheter utgörs av bostadsfastigheter som innehas för långsiktig uthyrning och dessa klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge och skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde, dock minst var tredje år.

Fastigheterna värderades inför förra årets årsbokslut till 642 500 tkr, av en oberoende värderingsman. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid beräkningen av fastighetens nuvärde användes en kalkylperiod på 5 eller 10 år och kalkylränta före skatt mellan 3,03 % och 3,80 %, hyresutvecklingen antogs vara 2 % per år och fastigheten förutsattes fortsatt vara uthyrd i sin helhet. Ledningen anser att de parametrar som använts vid förra årets värdering inte väsentligt förändrats till bokslutsdatumet och att fastigheternas verkliga värde är i överensstämmelse med värderingen för befintliga fastigheter samt att det verkliga värdet för under året tillkommande fastigheter överensstämmer med anskaffningsvärdena.

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	2018-12-31	2017-12-31
NOT 10 MASKINER OCH INVENTARIER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	553 534	766 034
Årets inköp	0	0
Omklassificeringar	1 226 786	0
Årets försäljning/utrangering	0	-212 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 780 320	553 534
Ingående ackumulerade avskrivningar	-531 415	-706 091
Årets försäljning/utrangering	0	212 500
Årets avskrivningar	-49 379	-37 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-580 794	-531 415
Bokförda värden maskiner och inventarier	1 199 526	22 119
NOT 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 546 385	34 169 129
Under året nedlagda kostnader	7 737 631	35 622 017
Omklassificeringar	-39 634 698	-36 244 761
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 649 318	33 546 385
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	13 377 583	14 541 485
Summa	13 377 583	14 541 485
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	-690 483	-254 746
Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen	12 687 100	14 286 739

En H



NOTER	Belopp i kronor	2018-12-31	2017-12-31
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		20 271 428	20 876 326
Avsättning till fonden under räkenskapsåret		539 757	170 612
Avskrivning av uppskrivna tillgångar		-775 510	-775 510
Summa		20 035 675	20 271 428
NOT 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)		530	802
Momsfordran		0	874
Övriga kortfristiga fordringar		119 247	45 069
Summa		119 777	46 745
NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER			
Förutbetalda hyreskostnader		34 730	41 165
Förutbetalda försäkringspremier		0	333 914
Upplupna ränteintäkter		0	39 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 807 698	890 261
Summa		11 842 428	1 304 340
NOT 18 LÅNGFRISTIG SKULD KREDITINSTITUT			
Nordea, fast ränta 0,830 % (0,830 %)		15 000 000	15 000 000
Nordea, rörlig ränta 0,397 % (0,112%)		35 747 000	35 747 000
SEB, rörlig ränta 0,37% (0,00 %)		15 000 000	15 000 000
Statshypotek, fast ränta 1,080 % (1,080%)		11 000 000	11 000 000
Kommuninvest, fast ränta 0,250% (- %)		15 000 000	0
Kommuninvest, fast ränta 0,740% (- %)		15 000 000	0
Summa		106 747 000	76 747 000
NOT 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER			
Utgagsbeskattnings moms		327 048	290 358
Momsskulder		55 843	-4 886
Personalskatt		31 803	39 419
Övriga kortfristiga skulder		4 381	6 142
Summa		419 075	331 033

60 H



NOTER Belopp i kronor

2018-12-31

2017-12-31

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Arbetsgivaravgifter	38 863	48 239
Upplupna löner	27 248	24 490
Upplupna semesterlöner och kompskulder	79 516	106 564
Upplupna sociala avgifter	33 009	41 163
Uppl. särskild löneskatt på pensionskostnader	19 203	18 919
Upplupna räntekostnader	104 560	11 152
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	3 123 126	2 868 009
Upplupna driftkostnader	491 787	228 750
Upplupen el	182 992	166 653
Upplupen värme	636 092	652 720
Upplupet vatten	0	0
Upplupna sopor	34 123	32 277
Övriga uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	1 575 024	1 559 066
Upplupet revisionsarvode	49 875	40 000
Summa	6 395 419	5 798 002

NOT 21 STÄLLDA PANTER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

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



Knivsta 2019-03-07

Jesper Andersson Rydåker
ordförande

Gunnar Gidlund
vice ordförande

Niklas Björkegren
ledamot

Maria Ahlestål
ledamot

Ulla Brith Rimén
ledamot

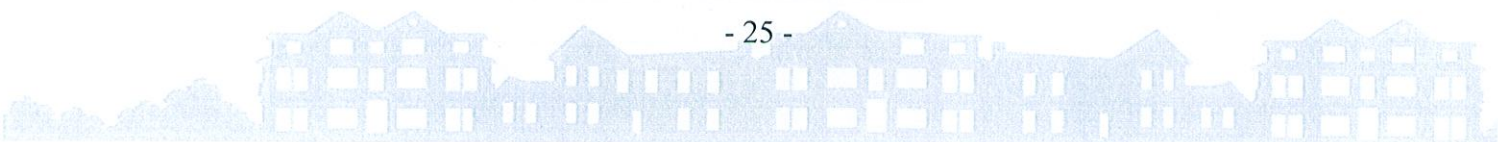
Hans-Petter Rognes
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 25 / 3 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Alm Lindström
Huvudansvarig Auktoriserad revisor

Erik Svenson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Knivstabostäder AB för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Knivstabostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Knivstabostäder AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Knivstabostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Knivstabostäder AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Knivstabostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 25 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm Lindström
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor



Erik Svenson
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Knivstabostäder AB

Granskningsrapport för år 2018

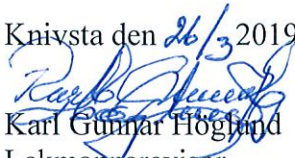
Jag, av fullmäktige i Knivsta kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Knivstabostäder AB:s (org.nr 556637-3444) verksamhet för år 2018.

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 revisionsred 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 26/3 2019


Karl Gunnar Högland
Lekmannarevisor



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

h