

An aerial photograph of a residential complex in Knivsta, Sweden. The image shows several long, multi-story apartment buildings with dark roofs and light-colored facades. The buildings are surrounded by lush green trees, some of which are showing autumn colors. A parking lot with several cars is visible in the middle ground. In the background, a dense forest covers the landscape under a bright blue sky with scattered white clouds. The text '2023' is overlaid in the top right corner, and 'Knivstabostäder AB Årsredovisning' is overlaid below it.

2023

Knivstabostäder AB
Årsredovisning



Innehåll

VD har ordet	1
Det här är Knivstabostäder.....	2
Förvaltningsberättelse	5
Nyckeltal	10
Resultaträkning.....	11
Tillgångar	12
Eget kapital och skulder	13
Förändring eget kapital.....	14
Kassaflödesanalys.....	15
Noter och redovisningsprinciper	16

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

VD har ordet

Trygghet och trivsamhet präglar våra bostadsområden. Vi odlar aktivt en känsla av stolthet tillsammans med våra hyresgäster så att de kan känna att det är här de har sin hembygd, en plats de står upp för och aktivt värnar.

Uthyrningen av våra 46 nya lägenheter i Pingla bostäder gick över förväntan och alla lägenheter hade blivit uthyrda i slutet på sommaren.

Hyresmarknaden i Knivsta kommer att vara i förändring under 2024 med nära 1000 nya små hyresrätter på marknaden. Det medför både risker och möjligheter.

Trots en orolig omvärld står Knivstabostäder starkt och siktar på att fortsätta vara en pålitlig partner för våra hyresgäster, för Knivsta kommun och för samhället i stort i lång tid framöver.



Hans-Petter Rognes

Verkställande direktör

Det här är Knivstabostäder

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

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

Organisationen

Bolaget har sedan starten 2003 haft ett nära samarbete med Kommunfastigheter i Knivsta AB, som förvaltar och sköter kommunens verksamhetslokaler.

Knivstabostäder har idag tre anställda som består av två fastighetsskötare och en fastighetsskötare utemiljö.

Utemiljöarbetaren som anställdes under våren 2023 har mycket goda trädgårdskunskaper vilket har bidragit till ett stort lyft för bolaget.

Ledningsgruppen delas med Kommunfastigheter och består av VD, fastighetschef, projektchef och ekonomichef. Personal och resurser hyrs från Kommunfastigheter utifrån behov.



Nyproduktionsprojektet Pingla Bostäder

Projekt och större underhåll

Förändringar i fastighetsbeståndet

Det har byggts klart totalt 46 lägenheter i projektet Pingla Bostäder med lägenhetsstorlekar från 1 till 4 rum och kök. Inflyttning i huset skedde under juni 2023.

Projektet beräknades kosta 130 miljoner och vi har hållit oss inom budget tack vare ett intensivt ekonomiskt arbete med inköp och val av material. Pandemin och kriget i Ukraina har påverkat oss genom svårigheter med exakta leveranstider och markant ökade byggmaterialpriser. Bostäderna byggdes enligt miljöklass silver som kräver en energiförbrukning lägre än 56% av BBRs krav samtidigt som det ställer högre krav än BBR på ljud, ljus, luft och energi. På taket har vi solceller för att minska inköp av el.

Projektet ansökte, och blev godkänt, att ta del av statens investeringsstöd vilket skulle vara ca 30 miljoner men regeringen drog tillbaka möjligheten innan utbetalning kunde ske vilket gjort att hyran är beräknad utifrån totala byggkostnaden utan bidrag.

Planerat underhåll

Olika former av underhållsinsatser är en naturligt stor del i ett bestånd som Knivstabostädernas med tyngdpunkten på hus som är 50 år eller äldre.

Under hösten 2023 bytte vi passagesystem på Granbacken som näst sista område, Tallbacken återstår.

Som BoKvar-åtgärd har vi bytt fjärrvärmecentraler på Granbacken och Tallbacken.

Akuta åtgärder

Under året har vi haft 2 lägenhetsbränder och 3 större vattenskador där vi tagit hand om hyresgästerna på bästa sätt.

Vakanser

Vi har vakanser på några kontorsutrymmen på Kontorshotellet men annars är vi stolta över att kunna meddela att alla övriga lokaler och bostäder är uthyrda.

Felanmälningar

Under året har antalet felanmälningar varit normalt jämfört mot tidigare år. De åtgärdas normalt sett inom 5 arbetsdagar med fokus på trygghet för våra anställda och våra hyresgäster.

Energi

Systematiskt energiarbete har startats och är ett omfattande projekt. Det innebär att tänka mer långsiktigt gällande energifrågan med hjälp av ett systematiskt arbetssätt och det kommer att lägga grund för att skapa långsiktiga förbättringar och besparingar för bolagen. Det innehåller bland annat

- Energikartläggning
- Ronderingsrutiner
- Uppföljningssystem
- Optimering

Det vi gör är bland annat:

- Fjärrvärmecentraler: Vi projekterar och bygger om gamla och slitna fjärrvärmearläggningar.
- Rensa värmesystemet: Vi rensar kalk- och magnet-bildningar i värmerören som försämrar effektiviteten. Dessutom minskar slitaget, pumpdriften blir optimal och driftsunderhållskostnaden blir lägre.
- Injustering av värmesystem: Målet är att få jämnare värme över fastigheten och därmed sänka energikostnader.
- Identifiera vattenläckor i systemen: Vi digitaliserar vattenavläsningen för att hitta vattenläckor.

Övrigt

Knivstabostäder fyllde 20 år. Detta firade vi på Särstas innergård med korvgrillning och glass. Vi hade besök av en ponny som var mycket uppskattad att få klappa på. Även brandkåren gjorde ett besök och visade upp sina brandbilar till mycket stor glädje för alla barn. Många ballonger blåstes upp och många hyresgäster kom och firade med oss.



Ponny som var närvarande vid Knivstabostädernas 20-årsfirande.

Styrelsen och verkställande direktören för Knivstabostäder AB avger härmed årsredovisning för verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

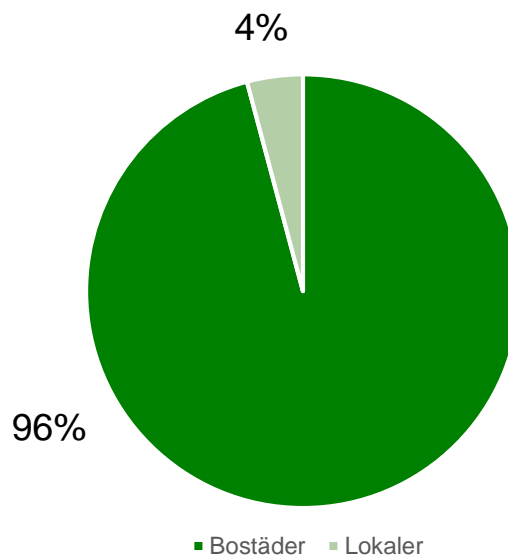
Styrelsen

Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige i Knivsta kommun, Uppsala län. Styrelsens medlemmar är ordförande Simon Vikström, vice ordförande Maria Ahlestål, Johan Helenius, Luke Löwenäng och Claes Litsner som ledamöter samt Jan Andersson, Gunnar Gidlund och Christer Johansson som suppleanter. Styrelsen har haft sex protokollförda sammanträden under året.

Fördelning av fastigheterna

I fastighetsbeståndet ingår 564 bostadslägenheter, 16 lokaler, 162 garage och 408 parkeringsplatser. Uthyrningsbar yta uppgår till 39 545 kvm, där av är 37 901 kvm bostäder. Fastigheterna har ett sammanlagt taxeringsvärde uppgående till 508 531 (455 596) tkr.

Andel bostäder/lokaler



Bostäderna är geografiskt belägna i fem områden



Kv. Tallbacken

Särsta 3:377
Emil Sjögrensväg. 3-5 & Tallkottsvägen. 6-10
126 st lägenheter
1 st lokal
57 st garage
95 st parkeringsplatser
Byggår: 1965
Kvarteret består av 5 st trevåningshus.



Kv. Granbacken

Särsta 38:3
Emil Sjögrensväg 2-20
174 st lägenheter.
2 st lokaler
60 st garage
109 st parkeringsplatser
Byggår: 1972-1973
Kvarteret består av 8 st trevåningshus.



Kv. Gärdet

Särsta 3:379
Södervägen 21-27
84 st lägenheter
1 st lokaler
6 st garage
78 st parkeringsplatser
Byggår: 1967
Kvarteret består av 4 st trevåningshus.



Kv. Särsta

Särsta 10:2
Centralvägen 2 A-H & Apoteksvägen 4 A-E
57 st lägenheter & byggår 1957 & 1985
Särsta 3:41
Forsbyvägen 2 A-C
10 st lägenheter & byggår 1966
Särsta 3:184
Forsbyvägen 4 A-B & 6 A-G
29 st lägenheter & byggår 1966
Särsta 3:350
Centralvägen 4 A-B
12 st lägenheter & byggår 1965
12 st lokaler
30 st garage
76 st parkeringsplatser



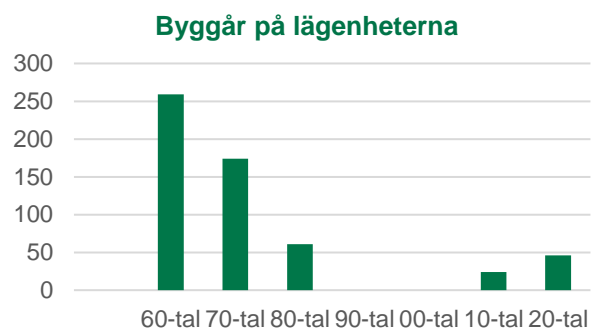
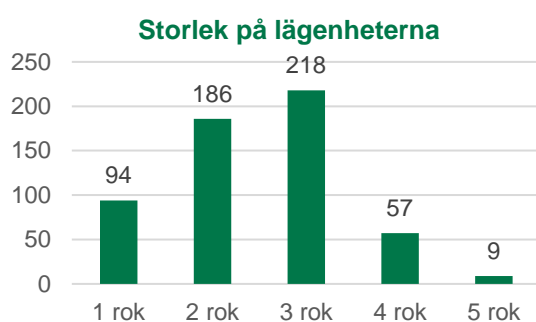
Kv. Vrå

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



Kv. Pingla

Vrå 1:791
Brunnbyvägen 104
46 st lägenheter
0 st lokaler
0 st garage
40 st parkeringsplatser
Byggår 2023
Kvarteret består av 1 st femvåningshus



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uthyrningen av nyproduktionen Pingla bostäder i Alsike var lyckad och är nu fullt uthyrt sedan i höstas.

I december träffades en överenskommelse med hyresgästföreningen om en höjning av hyran med 3,90% för 2023. Det beslutades även att den årliga hyreshöjningen flyttas permanent från första januari till första april för att lättare följa andra allmännyttors årliga hyreshöjning.

Den årliga BoKvar-förhandlingen resulterade i en hyreshöjning med 0,85%.

Under året kunde 12 (11) lägenheter erbjudas Knivsta kommun, vilket är i enlighet med gällande ägardirektiv.

Underhåll och reparationer

Under året genomfördes underhåll om totalt 4 976 tkr (4 734 tkr), varav det inre underhållet av lägenheter utgjorde huvuddelen av kostnaderna. Kostnaderna för reparationer uppgick till 4 848 tkr (2 268 tkr).

Omsättning och resultat

Totala intäkter uppgick till 50 010 tkr (45 303 tkr). Avskrivningar som belastar resultatet uppgick till 8 049 tkr (6 219 tkr). Rörelseresultatet uppgick till 4 842 tkr (5 767 tkr). Resultat efter finansiella poster och skatter uppgick till 935 tkr (4 239 tkr).

Likviditet och soliditet

Likvida medel uppgick per 2023-12-31 till 121 tkr (169 tkr) och bolagets tillgodohavande på koncernkontot uppgick till 2 717 tkr (10 428 tkr). Soliditeten var vid årets slut 24,0% (26,5%).

Antal anställda

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

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Knivstabostäder har relativt låg riskexponering och låga vakanser. Skuldsättningen är högre än tidigare p.g.a. lån till vår nyproduktion, men fortfarande relativt låg i förhållande till marknadsvärdet på fastigheterna.

Resultatet påverkades negativt av att nyproduktionen hade räntekostnader för hela året men intäkter endast för halva året.

Bolaget har drabbats av två lägenhetsbränder och tre större vattenskadorna vilket har givit relativt stor påverkan på resultatet då det är oklart i dagsläget vad försäkringen täcker av skadorna.

Det inre underhållet bedöms vara delvis eftersatt och den risken hanteras genom att det under året har påbörjats en förhandling om hyreshöjningar för inre underhåll. Förhandlingen väntas vara klar under första kvartalet 2024.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	54 238 576 kr
Årets resultat	934 583 kr
Totalt	55 173 159 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie, totalt	0 kr
<u>i ny räkning överförs</u>	<u>55 173 159 kr</u>
Totalt	55 173 159 kr

Styrelsens bedömning av det kommunala uppdraget

Styrelsen bedömer att verksamheten som bedrivits under kalenderåret 2023 har varit förenliga med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Avkastningskrav

Ägarnas avkastningskrav på bolaget innebär att marknadsvärdet på bolaget och det redovisade egna kapitalet inte ska minska reellt och ska gälla före nedskrivningar föranledda av en eventuell nyproduktion. Avkastningskravet på redovisat eget kapital bör uppgå till 5% men innebär inte nödvändigtvis krav på kontant årlig utdelning. Vinsten kan därför konsolideras inom bolaget för att klara av framtida investeringar.

Resultatet för 2023 ger en avkastning för året på 1,3% (5,9%), vilket innebär att bolaget inte uppnått ägardirektivets avkastningskrav på 5%.



Tallbacken

Nyckeltal Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	50 010	45 303	44 490	44 059	43 108
Rörelseresultat	4 842	5 767	4 776	7 458	6 487
Årets resultat	935	4 239	3 791	6 372	2 112
Balansomslutning	304 764	272 908	207 164	193 971	187 307
Soliditet % ¹⁾	24,0	26,5	32,8	33,1	30,9
Räntetäckningsgrad % ¹⁾	86	327	490	765	676
Avkastning på totalt kapital % ¹⁾	1,6	2,1	2,3	3,8	3,5
Avkastning på just. eget kapital % ¹⁾	1,3	5,9	5,6	9,9	3,7
Likvida medel	121	169	110	152	162
Långfristig låneskuld	140 000	140 000	95 000	106 000	106 747
Antal lägenheter (st)	564	518	518	518	518
Uthyrningsbar area, m ² (BTA)	39 545	36 718	36 718	36 718	36 718
Vakansgrad bostäder % ¹⁾	1	0,6	0,2	0,2	0,2
Totalt antal avflyttningar	79	44	65	45	49
Varav omflyttning inom beståndet	8	5	7	3	8

¹⁾ Se nyckeltalsdefinition under redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.

Resultaträkning Belopp i kronor		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Not		
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1,3	47 870 102	43 651 158
Övriga intäkter		2 139 744	1 651 938
Summa intäkter	8	50 009 846	45 303 096
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift	5	-25 603 887	-22 189 735
Underhåll		-4 976 112	-4 734 413
Administrationskostnader	6,7	-5 329 589	-5 397 088
Fastighetsskatt		-1 209 716	-996 736
Avskrivningar	1,4	-8 048 613	-6 218 619
Summa rörelsens kostnader		-45 167 916	-39 536 591
Rörelseresultat		4 841 930	5 766 505
<i>Finansiella poster</i>			
Utdelning på aktier och andelar		0	2 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		119 257	1 871
Räntekostnader och liknande resultatposter	19,20	-5 749 577	-1 764 545
Summa finansiella poster		-5 630 320	-1 760 674
Resultat efter finansiella poster		-788 390	4 005 831
Skatt	9,14	1 722 973	233 163
ÅRETS RESULTAT		934 583	4 238 994

Balansräkning	Belopp i kronor		2023-12-31	2022-12-31
		Not		
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar			0	21 297
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader och mark	1,4,10		291 210 618	170 042 816
Maskiner och inventarier	4,11		5 810 089	1 597 125
Pågående nyanläggningar	12		323 180	87 911 206
Summa materiella anläggningstillgångar			297 343 888	259 551 147
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Aktier och andelar			40 000	40 000
Uppskjuten skattefordran	14		2 151 385	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	13		2 191 385	40 000
Summa anläggningstillgångar			299 535 272	259 612 444
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Kundfordringar			459 202	154 225
Fordringar hos koncernföretag			394 231	862 404
Aktuella skattefordringar			789 556	1 002 536
Övriga kortfristiga fordringar	17		84 066	120 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18		663 838	557 954
Koncernkonto Knivsta Kommun			2 717 214	10 428 428
Kassa och bank			120 795	169 451
Summa kortfristiga fordringar			5 228 902	13 295 569
SUMMA TILLGÅNGAR			304 764 174	272 908 013

Balansräkning	Belopp i kronor		2023-12-31	2022-12-31
		Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital	15		1 000 000	1 000 000
Uppskrivningsfond	16		16 956 900	17 572 655
Summa bundet eget kapital			17 956 900	18 572 655
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat			54 238 576	49 383 826
Årets resultat			934 583	4 238 994
Summa fritt eget kapital			55 173 159	53 622 820
Summa eget kapital			73 130 059	72 195 475
<i>Avsättningar</i>				
Uppskjuten skatt	14		16 428 288	15 999 875
Summa avsättningar			16 428 288	15 999 875
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	19,20		140 000 000	115 000 000
Summa långfristiga skulder			140 000 000	115 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	19,20		65 000 000	55 000 000
Leverantörsskulder			2 199 555	7 679 023
Skulder till koncernföretag			1 178 285	944 892
Övriga kortfristiga skulder	21		220 645	138 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22		6 607 342	5 950 036
Summa kortfristiga skulder			35 205 827	44 712 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			304 764 174	272 908 013

Förändring eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivnings - fond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	1 000 000	18 188 410	44 976 941	3 791 130	67 956 482
Föregående års resultat			3 791 130	-3 791 130	0
Förändring uppskrivn. fond		-615 755	615 755		0
Årets resultat				4 238 994	4 238 994
Eget kapital 2022-12-31	1 000 000	17 572 655	49 383 826	4 238 994	72 195 476
Föregående års resultat			4 238 994	-4 238 994	0
Förändring uppskrivn. fond		-615 755	615 755		0
Årets resultat				934 583	934 583
Eget kapital 2023-12-31	1 000 000	16 956 900	54 238 575	934 584	73 130 059

Kassaflödesanalys Belopp i kronor	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 841 930	5 766 505
<i>Justeringar av poster i rörelseresultat som ej genererar kassaflöde från löpande verksamhet</i>		
Avskrivningar	8 048 613	6 218 619
Erhållen ränta	119 257	1 871
Erlagd ränta	-5 749 577	-1 764 545
Erhållna utdelningar	0	2 000
Betald skatt	212 980	76 260
Rörelseflöde	7 473 203	10 300 710
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	7 805 032	1 086 173
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-4 506 835	-2 261 655
Förändring av rörelsekapitalet	3 298 197	-1 175 482
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	10 771 400	9 125 228
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheter och mark	-45 409 368	-72 862 329
Maskiner och inventarier	-410 688	-203 749
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 820 056	-73 066 078
KASSAFLÖDE EFTER INVESTERINGAR	-35 048 656	-63 940 850
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	35 000 000	64 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	35 000 000	64 000 000
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-48 656	59 150
Likvida medel vid årets början	169 451	110 301
Likvida medel vid årets slut	120 795	169 451

Noter och redovisningsprinciper Belopp i kronor

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Intäkter

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

Finansiella kostnader

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

Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänförs till. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader och ränteintäkter för räntederivatavtal. Belastningsströmmar från räntederivatavtal resultatförs för den period de avser.

Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiverades resultatförs i den period kostnaden hänförs 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 i framtida beskattning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentuppdelning tillämpas för byggnader.

Noter

Belopp i kronor

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Bostadsbyggnader inklusive lokaler	År
Stomme och grund	100
Byggnad utvändigt - yttertak	50
Byggnad utvändigt - fasad	50-60
Byggnad utvändigt - fönster	40-50
Byggnad utvändigt - portar	30
Byggnad utvändigt - lås	20
Byggnad invändigt - Stomkompl / Innerväggar	50
Byggnad invändigt - badrum	25
Byggnad invändigt - kök	20-30
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	30-50
Elsystem - övrigt ej armatur	30-40
Elsystem - armatur	20-40
Tele och datasystem - central	15
Tele och datasystem - skalskydd/lås	25
Transportsystem hissar	25-30
Styr- och övervakning	15
Solceller	40
Restpost övrigt	50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter Belopp i kronor

Nedskrivning fastigheter

Nedskrivningsprövning baseras på extern värdering. Nedskrivningsbehov beräknas genom att bokfört värde jämförs med det högsta av nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. För fastighet med ett bokfört värde som överstiger dessa värden görs en individuell nedskrivningsprövning.

Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut.

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

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

Säkringsredovisning

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

Säkring av ränterisk

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

Avsättningar

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

Kassaflödesanalys

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

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

Noter

Belopp i kronor

Bokslutsdispositioner

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

Definition av nyckeltal

Soliditet är eget kapital och 79,4% obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen. Vakansgraden under året är beräknad som hyresbortfallet på grund av outhyrda bostäder i förhållande till bruttohyran för samtliga bostäder. Avkastning på totalt kapital är rörelseresultat och finansiella intäkter i förhållande till balansomslutningen. Räntetäckningsgrad är rörelseresultat efter avskrivningar och finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader. Avkastning på justerat eget kapital är årets resultat i förhållande till summa eget kapital och 79,4% av obeskattade reserver.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNING

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

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

NOT 3 HYRESINTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Hyror bostäder netto	44 162 160	40 116 697
Hyror lokaler	1 933 124	1 795 527
Hyror bilplatser	1 774 818	1 738 934
Summa	47 870 102	43 651 158

NOT 4 AVSKRIVNINGAR

Immateriella tillgångar	21 297	25 536
Byggnader och mark	6 792 030	5 164 589
Uppskrivning	875 305	875 310
Maskiner och inventarier	323 541	153 184
Bilar och andra transportmedel	36 440	0
Summa	8 048 613	6 218 619

Noter Belopp i kronor	2023-12-31	2022-12-31
NOT 5 DRIFTKOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städ	7 466 956	7 857 231
Uppvärmning	5 011 674	4 690 900
Reparationer	4 848 785	2 268 086
Vatten	2 509 703	2 217 745
Avfallshantering	2 106 331	2 100 557
Fastighetsel	2 140 041	1 879 234
Fastighetsförsäkring	467 623	479 004
Övriga kostnader	1 052 774	696 978
Summa	25 603 887	22 189 735
NOT 6 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA		
<i>Revisionsuppdrag</i>		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	0	75 000
Ernst & Young AB	199 013	0
Lekmannarevisor	0	13 750
<i>Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget</i>		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	0	17 375
Ernst & Young AB	9 750	0
Summa	208 763	106 125
NOT 7 PERSONAL M.M.		
<i>Löner, extra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelse och VD	125 978	76 295
Övriga anställda	1 703 645	1 550 868
Sociala avgifter	573 243	505 213
Pensionskostnader (varav styrelse 0 kr)	149 925	70 511
Summa	2 552 792	2 202 888

Uppgifter om sjukfrånvaro för perioden 2023-01-01 – 2023-12-31 lämnas ej eftersom anställda i gruppen är färre än tio (10).

Noter Belopp i kronor

2023-12-31

2022-12-31

NOT 8 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

Av årets totala hyror avser 3,82% (4,34%) Knivsta Kommun och 0,23% (0,26%) Kommunfastigheter i Knivsta AB.

Av övriga intäkter är 41,00% (59,71%) Kommunfastigheter i Knivsta AB och 1,58% (1,86%) Knivsta Kommun.

Av årets totala inköp avser 16,88% (19,89%) Kommunfastigheter i Knivsta AB och 7,23% (6,22%) Knivsta Kommun.

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Aktuell skatt	1	0
Uppskjuten skatt	1 722 972	233 163
Skatt på årets resultat	1 722 973	233 163
Redovisat resultat före skatt	-788 390	4 005 831
Avstämning aktuell skatt		
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-162 408	825 201
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	479 188	4 651
Skatteeffekt av ej avdragsgilla intäkter	-3 865	-268
Skatteeffekt av bokfört resultat för avskr på byggnader mm	356 166	615 348
Skatteeffekt av andra skattemässiga justeringar	-784 579	-382 185
Skatteeffekt av skattemässigt underskott	115 499	-1 062 747
Redovisad skattekostnad	1	0

Noter Belopp i kronor	2023-12-31	2022-12-31
NOT 10 BYGGNADER OCH MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	202 906 944	201 236 616
Omklassificeringar	128 835 137	1 855 265
Årets försäljning/utrangering	-88 710	-184 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	331 653 371	202 906 944
Ingående ackumulerade avskrivningar	-54 983 682	-50 004 030
Årets försäljning/utrangering	88 710	184 937
Årets avskrivningar	-6 792 030	-5 164 589
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 687 002	-54 983 682
Ingående ackumulerade uppskrivning	22 119 554	22 994 864
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-875 305	-875 310
Utgående ackumulerade uppskrivning	21 244 249	22 119 554
Bokförda värden mark och byggnader	291 210 618	170 042 816
Taxeringsvärde		
Byggnader	395 500 000	369 972 000
Mark	113 031 000	85 624 000
Summa	508 531 000	455 596 000

Bolagets fastigheter utgörs av bostadsfastigheter som innehas för långsiktig uthyrning och dessa klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. För upplysningsändamål görs periodvis en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge och skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser.

Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde. Fastigheterna har värderats under perioden 2018 till 2022 av extern värderare. Den totala värderingen för beståndet uppgick till 796 000 tkr då senaste värdering för respektive fastighet beaktas. 2023 har kompletterande värderingar genomförts av en extern värderare avseende tillkommande fastighet Pingla bostäder, samt ett urval av befintligt bestånd. Värdet är bestående och har efter den tillkommande fastigheten ökat till 926 500 tkr. Anledningen till att Knivstabostäders bestånd inte minskar vid marknadsvärdering trots rådande konjunktur är den mycket starka utvecklingen på hyresrättsmarknaden i Knivsta.

Uppskrivning av byggnadernas värde

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

Noter Belopp i kronor	2023-12-31	2022-12-31
NOT 11 MASKINER OCH INVENTARIER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 282 848	2 079 099
Årets inköp	410 688	203 749
Omklassificeringar	4 162 257	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 855 793	2 282 848
Ingående ackumulerade avskrivningar	-685 723	-532 539
Årets avskrivningar	-359 981	-153 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 045 704	-685 723
Bokförda värden maskiner och inventarier	5 810 089	1 597 125
NOT 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	87 911 206	16 904 142
Under året nedlagda kostnader	45 409 368	72 862 329
Omklassificeringar	-132 997 394	-1 855 265
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	323 180	87 911 206
NOT 13 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Andra aktier och andelar	40 000	40 000
Summa	40 000	40 000
<i>Aktier HBV Insatskapital 40 000 kr</i>		
NOT 14 AVSÄTTNINGAR		
Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden olika. Temporära skillnader avseende följande poster samt underskottsavdrag har resulterat i uppskjutna skattefordringar och skulder.		
Uppskjuten skattefordran		
Vid årets ingång	0	0
Outnyttjade underskottsavdrag	2 151 385	0
Vid årets utgång	2 151 385	0
Uppskjuten skatteskuld		
Vid årets ingång	-15 999 875	0
Tillkommande skatteskulder	-428 413	-15 999 875
Vid årets utgång	-16 428 288	-15 999 875
Summa uppskjuten skatt	-14 276 903	-15 999 875

Noter Belopp i kronor	2023-12-31	2022-12-31
NOT 15 AKTIER		
Aktiekapitalet består av 100 st 10 000 nominellt värde	1 000 000	1 000 000
Summa	1 000 000	1 000 000
NOT 16 UPPSKRIVNINGSFOND		
Belopp vid årets ingång	17 572 655	18 188 410
Uppskjuten skatt	159 755	159 755
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-775 510	-775 510
Summa	16 956 900	17 572 655
NOT 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	44	165
Övriga kortfristiga fordringar	84 022	120 406
Summa	84 066	120 571
NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalda leasingavgifter	16 806	8 354
Förutbetalda försäkringspremier	48 049	44 651
Förutbetalda driftkostnader	0	136 205
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	598 983	368 744
Summa	663 838	557 954

Noter Belopp i kronor	2023-12-31	2022-12-31
NOT 19 SKULDER SOM AVSER FLERA POSTER		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Kommuninvest, <i>fast ränta 0,98% (0,98%)</i>	15 000 000	15 000 000
Kommuninvest, <i>rörlig ränta 4,44% (2,55%)</i>	15 000 000	15 000 000
Kommuninvest, <i>fast ränta 2,63%</i>	15 000 000	15 000 000
Kommuninvest, <i>fast ränta 3,42%</i>	20 000 000	20 000 000
Kommuninvest, <i>fast ränta 3,07%</i>	15 000 000	15 000 000
Kommuninvest, <i>rörlig ränta 4,39% (2,49%)</i>	0	20 000 000
Kommuninvest, <i>rörlig ränta 3,29% (0,00%)</i>	15 000 000	0
Kommuninvest, <i>rörlig ränta 3,58% (0,00%)</i>	15 000 000	0
Kommuninvest, <i>rörlig ränta 3,56% (0,00%)</i>	15 000 000	0
Nordea, <i>fast ränta 0,39% (0,39%)</i>	15 000 000	15 000 000
Summa	140 000 000	115 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kommuninvest, <i>fast ränta 3,21%</i>	5 000 000	5 000 000
Kommuninvest, <i>rörlig ränta 4,39% (2,49%)</i>	20 000 000	20 000 000
Kommuninvest, <i>rörlig ränta 4,36% (0,00%)</i>	20 000 000	0
Nordea, <i>rörlig ränta 4,58% (3,05%)</i>	20 000 000	20 000 000
Kommuninvest, <i>fast ränta 0,00% (0,74%)</i>	0	15 000 000
Nordea, <i>rörlig ränta 0,00% (2,91%)</i>	0	15 000 000
Summa	65 000 000	75 000 000
Summa skulder till kreditinstitut	205 000 000	190 000 000
Löptid kortare än 5 år	160 000 000	100 000 000
Löptid längre än 5 år	45 000 000	70 000 000

Lånen har kommunal borgen eller pantbrev i fastigheter som säkerhet.

Noter Belopp i kronor

2023-12-31

2022-12-31

NOT 20 DERIVAT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Koncern och moderbolag	2023-12-31		2022-12-31	
	Upplupen ränta	Verkligt värde	Upplupen ränta	Verkligt värde
Skulder				
Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas				
Ränteswappar	173 473	1 496 163	62 837	2 686 509

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

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

NOT 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

2023-12-31

2022-12-31

Utagsbeskattning moms	162 452	95 971
Momsskulder	22 651	-1 953
Personalskatt	35 542	37 958
Övriga kortfristiga skulder	0	6 737
Summa	220 645	138 713

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Arbetsgivaravgifter	44 299	44 754
Upplupna löner	48 465	48 379
Upplupna semesterlöner och kompskulder	80 923	124 195
Upplupna sociala avgifter	40 654	53 850
Uppl. särskild löneskatt på pensionskostnader	35 562	16 696
Upplupna räntekostnader	524 870	320 064
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	3 996 555	3 368 817
Upplupna driftkostnader	619 227	193 772
Upplupen el	250 285	238 637
Upplupen värme	731 623	721 721
Upplupna sopor	11 765	2 210
Övriga uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	23 114	780 279
Upplupet revisionsarvode	200 000	36 662
Summa	6 607 342	5 950 036

Noter Belopp i kronor

2023-12-31

2022-12-31

NOT 23 STÄLLDA PANTER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Nyttjade fastighetsinteckningar

84 670 700

84 670 700

Knivsta den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Simon Vikström
ordförande

Maria Ahlestål
vice ordförande

Johan Helenius
ledamot

Luke Löwenäng
ledamot

Claes Litsner
ledamot

Hans-Petter Rognes
verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Åsa Felton
Auktoriserad revisor



Granbacken



Knivstabostäder AB
Centralvägen 19E
741 40 Knivsta
Org.nr: 556637-3444

Besöksadress: Centralvägen 19E
Postadress: 741 40 Knivsta
Telefon: 018-34 71 30
knivstabostader@knivsta.se
www.knivstabostäder.se