



KNIVSTABOSTÄDER AB

ÅRSREDOVISNING 2017





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

Samverkan är nyckelordet i förklaringen till Knivstabostäders fina utveckling. Utgångspunkten är att alltid att hitta vägar som bygger på sunt förnuft och en gemensam bild av verkligheten. På så sätt får vi ett starkare och mer hållbart företag som ger mer nytta både till våra hyresgäster och till kommunen som ägare. Genom samverkan klarar vi utmaningen att samtidigt behålla rimliga hyror, höja fastigheternas tekniska status, behålla våra hyresgästers tillit och erbjuda ägaren varannan lägenhet till kommunala behov.

För första gången i Knivstabostäders historia bygger vi nytt vilket verkligen är både roligt och spännande. Genom bidrag från staten lyckas vi hålla nere investeringskostnaden och hyran, något som gynnar integrationen av nybyggnationen med vårt gamla bestånd genom att möjliggöra för våra befintliga hyresgäster att flytta till våra nybyggda lägenheter. I företaget har vi en kultur av att jobba hårt med att hålla nere kostnader utan att göra avkall på kvaliteten.

I en tid med stora utmaningar och stora möjligheter där det är av yttersta vikt att Knivstabostäder kan växla upp för att försöka "växa ifatt" Knivsta för att både kunna behålla våra trivsamma grannskap och vara kommunens bostadssociala verktyg. Därför är det viktigt att vi får detaljplanelagd mark som möjliggör detta.

Våra goda kundrelationer utgår från våra hyresgästers goda grannrelationer. En viktig utmaning är att Knivstabostäders positiva utveckling fortsätter och att våra hyresgäster är goda ambassadörer för både Knivsta och Knivstabostäder. Jag är speciellt glad över att våra hyresgäster arbetar aktivt med att lyfta fram positiva delar från sina områden och ge det publicitet. Det ger en bra bas för den stolthet och tillhörighet som vi och våra hyresgäster känner för vår hembygd och en god förutsättning för fortsatt samverkan. Därför tror jag på en ljus och glädjefylld framtid för alla i Knivstabostäder.

Hans-Petter Rognes
Verkställande direktör



Styrelsen och verkställande direktören för Knivstabostäder AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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

Per 2017-12-31 bestod styrelsen av ordförande Jesper Andersson Rydåker, Gunnar Gidlund vice ordförande, Ulla Brith Rimén, Niklas Björkegren och Benny Jonsson som ledamöter. I maj invaldes Jesper Andersson Rydåker som ordförande som ersättare för Alf Ahlstedt. Efter årsskiftet har Benny Jonsson entledigats och ersatts med Maria Ahlestål. Styrelsen har under året haft sju protokollförda möten.

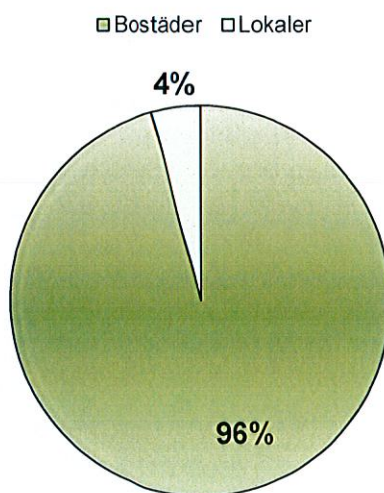
Fastighetsbeståndet

Kv. Granbacken	Särsta 38:3	Kv. Särsta	Särsta 3:184
Kv. Tallbacken	Särsta 3:377		Särsta 3:350
Kv. Gärdet	Särsta 3:379		Särsta 3:41
Kv. Vrå	Vrå 1:791		Särsta 10:2

Fördelning av fastigheterna

I fastighetsbeståndet ingår 492 bostadslägenheter, 16 lokaler, 153 garage och 358 parkeringsplatser. Uthyrningsbar yta uppgår till 35 160 kvm, därav är 33 709 kvm bostäder. Fastigheterna har ett sammanlagt taxeringsvärde uppgående till 275 204 (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.



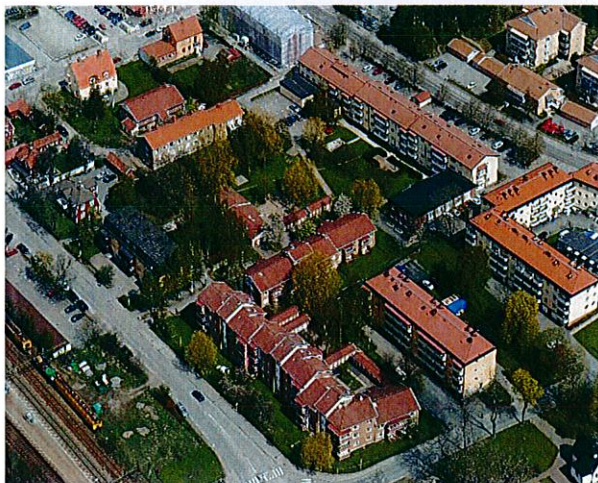
Kv. Granbacken

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

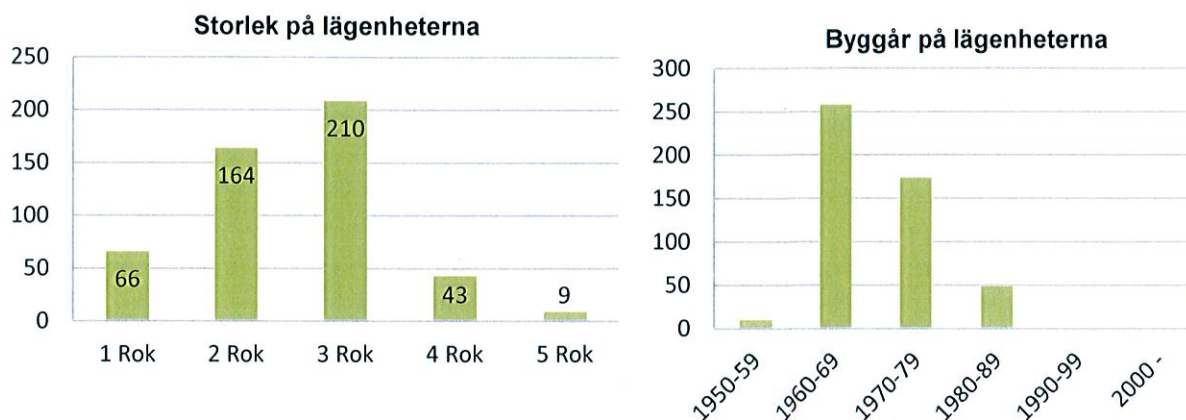
Särsta 3:41
Forsbyvägen 2 A - C
10 st lägenheter & byggår 1966

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

Es H



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- I februari skrev Knivstabostäder köpeavtal om att förvärva mark av Alsike Fastighetsaktiebolag i Alsike för nyproduktion av lägenheter.
- Under tidig sommar påbörjades nyproduktion av 24 lägenheter i Alsike. I maj beviljades ett större statligt investeringsstöd för projektet under villkoret att energiförbrukningen i fastigheten blir låg samt att en normhyra på maximalt 1 450 kr/kvm uppnås.
- Knivstabostäder fick i juni ett nytt ägardirektiv som innebär att bolaget under andra halvan av 2017 ska fördela 75 % av omsättningen av lägenheter till kommunens behov. Efter årsskiftet återgår fördelningen till varannan lägenhet.
- Den andra hyresförhandlingen avseende hållbarhetsmodellen BoKvar resulterade i en hyreshöjning på 1,70 % från 1 juni 2017.
- Inom ramen för BoKvar har systematisering av lägenheter i hela beståndet påbörjats. Dessutom har följande åtgärder påbörjats och till del färdigställts; fasadrenoveringar, ventilation i området Särsta samt säkerhetsdörrar i hela beståndet.
- En ny förvaltare anställdes under året bland annat med ansvar över BoKvar-projektet.
- Hyrorna höjdes med 0,80 % från 1 januari 2017 efter överenskommelse med hyresgästföreningen i december 2016.

Investeringar

Under året har installation av hissar i området Särsta slutförts. Kvarvarande relining av avlopps- och vattenstammar har med något undantag färdigställts i hela beståndet. Fönsterbyten genomfördes i delar av området Särsta. Projektet att byta till säkerhetsdörrar i hela beståndet var vid årsskiftet till största delen helt genomfört. På gårdet installerades nya radiatorer. Nyproduktion av bostäder på fastighet Vrå 1:791 i Alsike påbörjades.

Underhåll och reparationer

I området Gården reparerades och underhölls stamventiler, kulvertventiler och en kulvertläcka lagades. Linjemålningar på parkeringar genomfördes i flera kvarter, liksom träfällning. Utemiljöåtgärder på Tallbacken genomfördes.



Omsättning och resultat

Nettoomsättningen uppgår till 39 538 tkr (38 801 tkr). Avskrivningar som belastar resultatet uppgår till 4 374 tkr (2 858 tkr). Rörelseresultatet uppgår till 7 398 tkr (4 354 tkr). Resultat efter finansiella poster och skatter uppgår 7 298 tkr (257 tkr).

Finansnetto

Vid årsskiftet var finansnettot -356 tkr (-269 tkr). Räntekostnader på 367 tkr (285 tkr) avser främst räntekostnader till kreditinstitut för lånen på fastigheterna. Ökad skuldsättning till följd av investeringar är anledningen till de ökade räntekostnader 2017 jämfört med 2016. Den långsiktiga upplåningen ökade med 15 272 tkr under året för att finansiera investeringar i fastigheter och nyproduktion.

Likviditet

Likvida medel uppgick per 2017-12-31 till 110 tkr (110 tkr). Utöver det nyttjade Knivstabostäder koncernens checkkredit med -15 942 tkr (811 tkr).

Soliditet

Soliditeten var vid årets slut 30,0 % (31,5 %)

Antal anställda

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

Väsentliga händelser efter räkenskapens utgång

- En överenskommelse träffades med hyresgästföreningen om en höjning av hyran med 0,75% retroaktivt från 1 januari 2018.

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.

Styrelsens bedömning av det kommunala uppdraget

Styrelsen bedömer att verksamheten som bedrivits under kalenderåret 2017 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 reallt 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 2017 innebär att bolaget uppnått en avkastning på 14,7% (0,6%).
Avkastningen ska vägas mot den låga avkastningen under 2016.

Under året har nybyggnation av 24 lägenheter påbörjats. På grund av brist på planlagd mark har inte bolaget haft möjlighet att uppnå ägardirektivet på 50 lägenheter.

Under året kunde 22 (11) lägenheter tilldelas Knivsta kommun. Detta motsvarar cirka hälften respektive tre fjärdedelar av de totala avflyttningarna under den period ägardirektivet varit gällande. Detta är i enlighet med direktivet.

Es H



Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	20 929 804 kr
<u>Årets resultat</u>	<u>7 297 536 kr</u>
Totalt	28 227 340 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>28 227 340 kr</u>
Totalt	28 227 340 kr



E3 H



NYCKELTAL	Belopp i tusen kronor	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning		39 538	38 801	37 569	36 310	36 417
Rörelseresultat		7 398	4 354	7 589	8 180	4 116
Resultat efter skatt och bokslutsdisp.		7 298	257	4 061	3 846	1 803
Balansomslutning		165 147	134 159	107 812	99 968	103 040
Soliditet % ¹⁾		30,0	31,5	42,0	39,8	33,3
Räntetäckningsgrad % ¹⁾		2 016	1 531	1 362	689	272
Avkastning på totalt kapital % ¹⁾		4,5	3,3	7,1	8,2	4,0
Avkastning på justerat eget kapital % ¹⁾		14,7	0,6	9,0	9,7	5,3
Likvida medel		110	922	11 975	2 192	1 798
Långfristig låneskuld		76 747	61 475	46 475	46 160	52 775
Antal lägenheter (st)		492	492	492	491	491
Uthyrningsbar area, m ² (BTA)		35 160	35 160	35 160	35 160	35 160
Vakansgrad bostäder % ¹⁾		0,02	0,02	0,05	0,02	0,03
Totalt antal avflyttningar		47	34	55	65	52
Varav omflyttning inom beståndet		7	6	10	16	18

¹⁾ Se nyckeltalsdefinition under redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.





RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
	Not		
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1,3	37 477 283	36 467 680
Övriga intäkter		2 060 838	2 332 958
Summa intäkter	7	39 538 121	38 800 638
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift		-18 738 954	-22 023 416
Underhåll		-3 872 671	-4 165 408
Administrationskostnader	5,6	-4 338 987	-4 612 923
Fastighetsskatt		-809 650	-786 432
Avskrivningar	1,4	-4 373 530	-2 858 040
Förlust vid avyttring maskiner & inventarier		-5 852	0
Summa rörelsens kostnader		-32 139 644	-34 446 219
Rörelseresultat		7 398 476	4 354 419
<i>Finansiella poster</i>			
Utdelning på aktier och andelar		2 000	2 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 807	14 628
Räntekostnader och liknande resultatposter	18	-367 493	-285 463
Summa finansiella poster		-355 687	-268 835
Resultat efter finansiella poster		7 042 790	4 085 584
Bokslutsdispositioner	8	0	4 255 833
Skatt	9,13	254 746	-8 084 034
ÅRETS RESULTAT		7 297 536	257 383



BALANSRÄKNING	Belopp i kronor	2017-12-31	2016-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar		0	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1,4,10	128 642 842	96 739 639
Maskiner och inventarier	4,11	22 119	59 943
Pågående nyanläggningar	10	33 546 385	34 169 129
Summa materiella anläggningstillgångar		162 211 346	130 968 711
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar		40 000	40 000
Långfristiga fordringar		0	262 858
Summa finansiella anläggningstillgångar	12	40 000	302 858
Summa anläggningstillgångar		162 251 346	131 271 569
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		256 041	644 345
Aktuella skattefordringar		1 178 795	0
Övriga fordringar	16	46 745	40 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 304 340	1 281 061
Koncernkonto Knivsta Kommun			811 467
Kassa och bank		110 207	110 122
Summa kortfristiga fordringar		2 896 128	2 887 446
SUMMA TILLGÅNGAR		165 147 474	134 159 015





BALANSRÄKNING

Belopp i kronor

2017-12-31

2016-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital

Aktiekapital

1 000 000

1 000 000

Uppskrivningsfond

15

20 271 428

20 876 326

Summa bundet eget kapital

21 271 428

21 876 326

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

20 929 804

20 067 523

Årets resultat

7 297 536

257 383

Summa fritt eget kapital

28 227 340

20 324 906

Summa eget kapital

49 498 768

42 201 232

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

8

0

0

Summa obeskattade reserver

0

0

Avsättningar

Övriga obeskattade reserver

0

0

Uppskjuten skatt

13

14 286 739

14 541 485

Summa avsättningar

14 286 739

14 541 485

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18

76 747 000

61 475 000

Summa långfristiga skulder

76 747 000

61 475 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder kreditinstitut

0

0

Leverantörsskulder

2 543 436

8 566 878

Skuld till Knivsta Kommun

15 942 495

0

Skatteskulder

0

297 251

Övriga kortfristiga skulder

19

331 033

259 549

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

5 798 002

6 817 620

Summa kortfristiga skulder

24 614 967

15 941 298

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

165 147 474

134 159 015



FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

Belopp i kronor

	Not	Aktiekapital	Uppskrivnings - fond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2015-12-31		1 000 000	21 481 224	15 401 380	4 061 245	41 943 849
Föregående års resultat				4 061 245	-4 061 245	0
Förändring Uppskrivningsfond	15		-604 898	604 898		0
Årets resultat					257 383	257 383
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





KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kronor

2017-01-01
2017-12-31

2016-01-01
2016-12-31

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	7 398 477	4 354 419
------------------------	------------------	------------------

*Justeringar av poster i rörelseresultat som ej genererar
kassaflöde från löpande verksamhet*

Avskrivningar	4 373 530	2 858 040
Nedskrivningar	0	0
Vinst / förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	5 852	0

Erhållen ränta	9 807	14 628
Erlagd ränta	-367 494	-285 463
Erhållna utdelningar	2 000	2 000
Betald skatt	0	0

Rörelseflöde	11 422 172	6 943 624
---------------------	-------------------	------------------

Förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) / minskning (+) av omsättningsfastigheter & varulager	0	0
Ökning (-) / minskning (+) av kundfordringar	388 304	-133 677
Ökning (-) / minskning (+) av fordringar	233 285	-889 526
Ökning (+) / minskning (-) av leverantörsskulder	-6 023 442	7 097 214
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-2 424 180	163 917

Förändring av rörelsekapitalet	-7 826 033	6 237 928
---------------------------------------	-------------------	------------------

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	3 596 139	13 181 552
---	------------------	-------------------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0
Investering av materiella anläggningstillgångar	-36 244 760	-5 066 250
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Förändring av pågående investeringar i fastigheter	622 744	-34 169 129
Förändring av icke räntebärande fordringar (jämningsmoms)	0	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 622 016	-39 235 379
---	--------------------	--------------------

KASSAFLÖDE EFTER INVESTERINGAR	-32 025 877	-26 053 827
---------------------------------------	--------------------	--------------------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Förändring räntebärande skuld koncernkonto	0	0
Amortering av skuld	-35 475 000	0
Upptagna lån	50 747 000	15 000 000
Lämnad utdelning	0	0
Erhållet koncernbidrag	0	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 272 000	15 000 000
--	-------------------	-------------------

FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-16 753 877	-11 053 827
------------------------------------	--------------------	--------------------

Likvida medel vid årets början	921 589	11 975 416
---------------------------------------	----------------	-------------------

Likvida medel vid årets slut	-15 832 288	921 589
-------------------------------------	--------------------	----------------



NOTER Belopp i kronor

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Intäkter

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

Låneutgifter

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

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, uträngörs 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 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. 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 2017

Lokalhyresavtal

Hyresintäkter per år enligt avtal	Förfaller inom ett år	1 120 353
	Förfaller till betalning senare än ett men inom fem 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**

Hyreskontraktens löptid per 31 december 2016

Lokalhyresavtal

Hyresintäkter som	Förfaller inom ett år	681 158
	Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1 286 903
	Förfaller till betalning senare än 5 år	2 672 016

Bostäder samt övriga tillsvidareavtal

Hyresintäkter per år	Förfaller inom ett år	8 870 106
----------------------	-----------------------	-----------

Summa **13 510 183**

NOT 4 AVSKRIVNINGAR

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader och mark	3 460 375	1 944 882
Uppskrivning	875 331	875 334
Maskiner och inventarier	37 824	37 824
Summa	4 373 530	2 858 040



NOTER	Belopp i kronor	2017-12-31	2016-12-31
-------	-----------------	------------	------------

NOT 5 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

<i>Revisionsuppdrag</i>			
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	62 500	62 500	
Lekmannarevisor	7 500	16 250	
<i>Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget</i>			
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	3 125	5 875	
Summa	73 125	84 625	

NOT 6 PERSONAL M.M.

<i>Löner, extra ersättningar och sociala kostnader</i>			
Styrelse och VD	815 478	827 899	
Övriga anställda	1 669 241	1 675 894	
Sociala avgifter	542 490	535 048	
Pensionskostnader (varav styrelse 0 kr)	79 076	37 812	
Summa	3 106 285	3 076 653	

Medeltalet anställda

Kvinnor	1	1	
Män	3	3	
Summa	4	4	

Uppgifter om sjukfrånvaro för 2017-12-31 och 2016-12-31 lämnas ej eftersom anställda i gruppen är färre än 10.

NOT 7 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

Av årets totala hyror avser 4,87% (3,04%) Knivsta Kommun och 0,24% (0,33%) Kommunfastigheter i Knivsta AB.
Av övriga intäkter är 27,66% (28,47%) Kommunfastigheter i Knivsta AB och Knivsta Kommun 7,59% (4,78%)
Av årets totala inköp avser 14,28% (15,08%) Kommunfastigheter i Knivsta AB och 3,27% (5,09%) Knivsta Kommun.

NOT 8 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Periodiseringsfond ingående värde	0	4 255 833	
Förändring av periodiseringsfond	0	-4 255 833	
Summa	0	0	



NOTER	Belopp i kronor	2017-12-31	2016-12-31
-------	-----------------	------------	------------

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	254 746	-8 084 034
Skatt på årets resultat	254 746	-8 084 034
 Redovisat resultat före skatt	 7 042 790	 8 341 417
 Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	 1 549 414	 1 835 112
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-35 783	37 844
Skatteeffekt av ej avdragsgilla intäkter	80	-66
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	0	4 400
Skatteeffekt av bokfört resultat för avskr på byggnader mm	583 172	257 147
Skatteeffekt av andra skattemässiga justeringar	-328 426	-8 341 181
Skatteeffekt av skattemässigt underskott	-1 768 457	6 206 744
 Redovisad skattekostnad	 0	 0





NOTER Belopp i kronor

2017-12-31

2016-12-31

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Arbetsgivaravgifter	48 239	48 955
Upplupna löner	24 490	35 390
Upplupna semesterlöner och kompskulder	106 564	95 494
Upplupna sociala avgifter	41 163	41 124
Uppl. särskild löneskatt på pensionskostnader	18 919	11 369
Upplupna räntekostnader	11 152	15 128
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	2 868 009	2 894 838
Upplupna driftkostnader	228 750	352 236
Upplupen el	166 653	149 089
Upplupen värme	652 720	642 813
Upplupet vatten	0	80 157
Upplupna sopor	32 277	26 009
Övriga uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	1 559 066	2 381 267
Upplupet revisionsarvode	40 000	43 750
Summa	5 798 002	6 817 620

**NOT 21 STÄLLDA PANTER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER**

Ställda säkerheter

Nyttjade fastighetsinteckningar	84 670 700	69 610 000
---------------------------------	------------	------------





NOTER	Belopp i kronor	2017-12-31	2016-12-31
NOT 10 BYGGNADER OCH MARK			
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		131 522 992	92 290 171
Årets inköp		36 244 761	5 066 250
Årets försäljning/utrangering		-25 545	-2 558
Jämningsmoms		0	0
Pågående nyanläggningar årets förändring		-622 744	34 169 129
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		167 119 464	131 522 992
Ingående ackumulerade avskrivningar		-27 985 686	-26 043 362
Årets försäljning/utrangering		19 693	2 558
Årets avskrivningar		-3 460 376	-1 944 882
Utgående ackumulerade avskrivningar		-31 426 369	-27 985 686
Ingående ackumulerade uppskrivning		27 371 463	28 246 797
Årets försäljning/utrangering			
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp		-875 331	-875 334
Utgående ackumulerade uppskrivning		26 496 132	27 371 463
Bokförda värden mark och byggnader		162 189 227	130 908 768
Taxeringsvärde			
Byggnader		205 985 000	205 985 000
Mark		69 219 000	69 219 000
Summa		275 204 000	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.

Fastigheten värderades inför 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. Fastigheternas verkliga värden överstiger de bokförda värdena för samtliga fastigheter.

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.

Es lh



NOTER Belopp i kronor 2017-12-31 2016-12-31

NOT 11 MASKINER OCH INVENTARIER

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	766 034	766 034
Årets inköp	0	0
Årets försäljning/utrangering	-212 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	553 534	766 034
Ingående ackumulerade avskrivningar	-706 091	-668 267
Årets försäljning/utrangering	212 500	0
Årets avskrivningar	-37 824	-37 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-531 415	-706 091
Bokförda värden maskiner och inventarier	22 119	59 943

NOT 12 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Andra aktier och andelar	40 000	40 000
Deposition Telge Kraft	0	262 858
Summa	40 000	302 858

Aktier HBV Insatskapital 40 000 kr

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	14 541 485	6 457 451
Summa	14 541 485	6 457 451
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	-254 746	8 084 034

Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen **14 286 739** **14 541 485**

Es H



NOTER	Belopp i kronor	2017-12-31	2016-12-31
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		20 876 326	21 481 224
Avsättning till fonden under räkenskapsåret		170 612	170 612
Avskrivning av uppskrivna tillgångar		-775 510	-775 510
Summa		20 271 428	20 876 326
NOT 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)		802	934
Momsfordran, jämningsmoms		874	0
Övriga kortfristiga fordringar		45 069	39 517
Summa		46 745	40 451
NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER			
Förutbetalda hyreskostnader		41 165	57 451
Förutbetalda försäkringspremier		333 914	302 116
Upplupna ränteintäkter		39 000	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		890 261	921 494
Summa		1 304 340	1 281 061
NOT 18 LÅNGFRISTIG SKULD KREDITINSTITUT			
Nordea, rörlig ränta - % (0,352%)		0	35 475 000
Swedbank, fast ränta - % (0,89%)		0	11 000 000
Nordea, fast ränta 0,830 % (0,830 %)		15 000 000	15 000 000
Nordea, rörlig ränta 0,112 % (- %)		35 747 000	-
SEB, rörlig ränta 0,0% (- %)		15 000 000	0
Statshypotek, fast ränta 1,080 % (- %)		11 000 000	-
Summa		76 747 000	61 475 000
NOT 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER			
Uttagsbeskattning moms		290 358	246 869
Momsskulder		-4 886	-31 652
Personalskatt		39 419	44 062
Övriga kortfristiga skulder		6 142	270
Summa		331 033	259 549



Knivsta 2018-03-08

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

10 / 4

2018

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 2017.

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 2017 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.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 2017 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 10 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm Lindström
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor



Erik Svenson
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Knivstabostäder AB

Granskningsrapport för år 2017

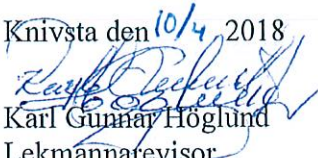
Jag, av fullmäktige i Knivsta kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Knivstabostäder AB:s (org.nr 556637-3444) verksamhet för år 2017.

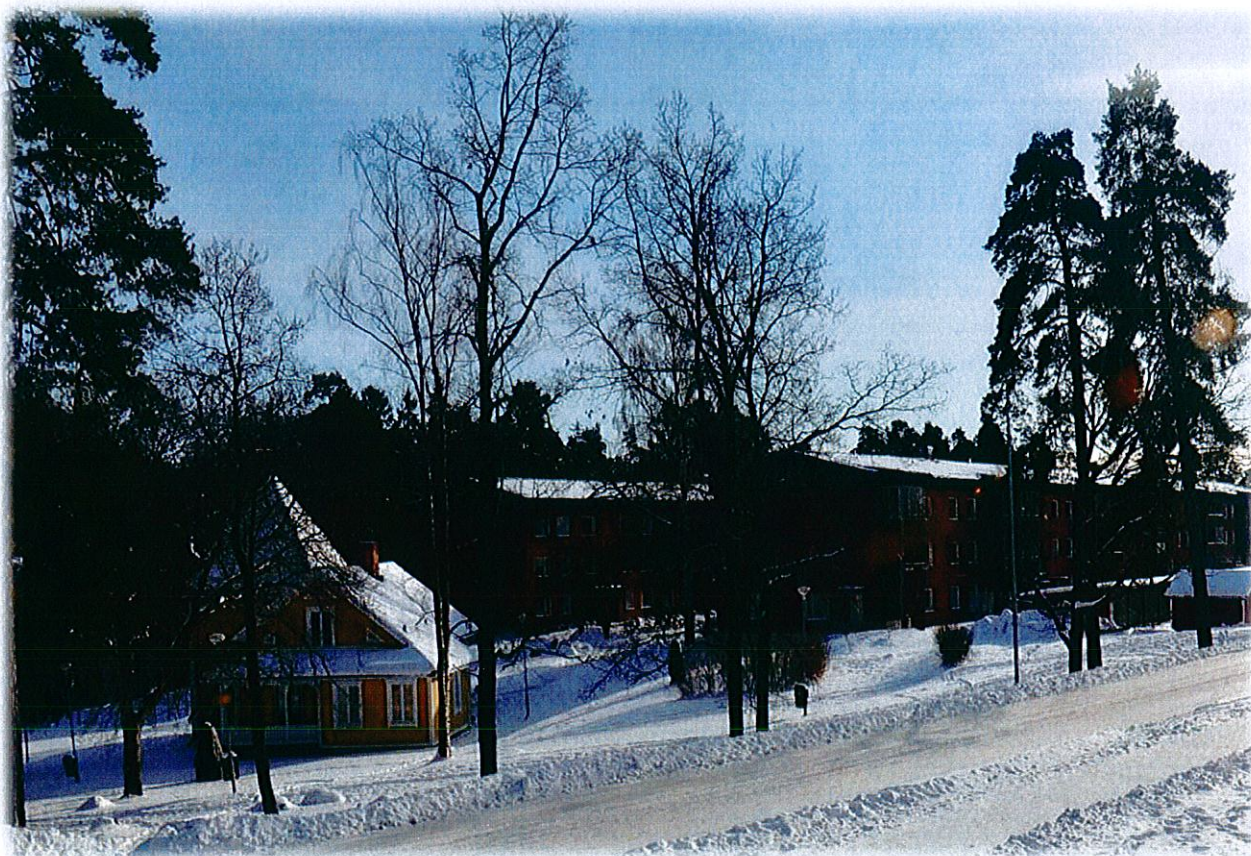
Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorn skall granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och 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 10/4 2018


Karl Gunnar Höglund
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