

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Kommunfastigheter i Knivsta AB org. Nr. 556663–1577 intygar att resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 22 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen för räkenskapsåret 2024 stämmer överens med originalen.

Knivsta 2025-04-22



Simon Vikström  
Styrelseledamot



# 2024

## Kommunfastigheter i Knivsta AB Årsredovisning

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: b52c7ba2b8fa3dde9ac3813f92ee63023596b79a6e98136981f89ba8e7733d10bcb2652ce8cfa49300e3c80a3e24ba7f8e24ee21a06f75c8b82503cb96ab4170



## Innehåll

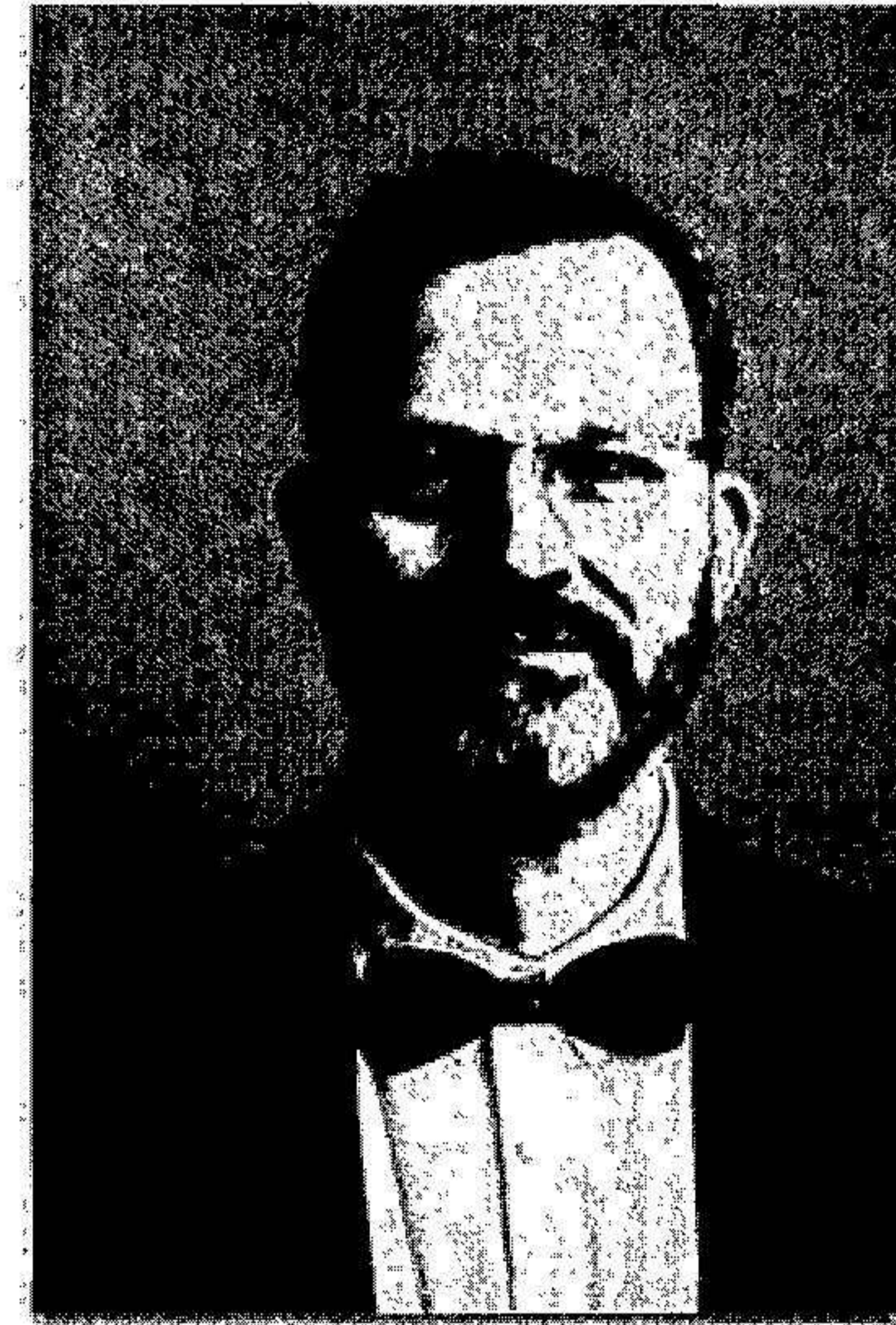
VD har ordet.....	1
Det här är Kommunfastigheter i Knivsta AB .....	2
Förvaltningsberättelse .....	5
Nyckeltal .....	9
Förändring eget kapital .....	10
Resultaträkning .....	11
Tillgångar .....	12
Eget kapital och skulder .....	13
Kassaflödesanalys .....	14
Noter och redovisningsprinciper .....	15

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

## VD har ordet

Ändamålsenliga lokaler till skolor, förskolor och fritidsverksamhet och andra av kommunens verksamheter är det huvudsakliga syftet med Kommunfastigheter. För att veta att vi uppnår vårt syfte måste vi ha ett tillförlitligt sätt att mäta hur våra kunder upplever lokalerna och oss som hyresvärd. Vi tar nu fram ett verktyg som både kommer att fungera som en funktionsgenomgång av hyresobjekt och ett NKI så att vi kan jämföra kundupplevelsen över tid och mellan olika objekt. Vi tänker genomföra mätningarna i intervjuform. Då undersökningsintervjuerna kan skapa förväntningar hos de som använder lokalerna är det viktigt att vi behandlar kommunikationen på ett konstruktivt sätt så att kundrelationen kan stärkas i samband med undersökningen.

Vi utvecklar ständigt samarbetet med kommunens verksamheter och nedan är några exempel.



Skadegörelseavtalet som vi införde 2023 kommer att utökas med Fritid- och kulturkontoret som också önskar delta. Avtalet innebär att kommunen skjuter upp kostnaden två år framåt så att den faktiska kostnaden kan hanteras i kommunens budgetprocess. Det innebär också att större fokus kan läggas på att proaktivt motverka skadegörelse.

Ett annat samarbete är justeringar av hyresmodellen. Framöver kommer hyran för ett objekt förhandlas om utifrån självkostnadsprincipen (självkostnad plus 3 procent vinstmarginal). Inför varje femårsförlängning beräknas självkostnaden över den kommande kontraktperioden. Den nya modellen innebär att kunskapen om varje fastighets tekniska status och kostnader för förvaltning och underhåll kommer att bli av allt större vikt. Detta kan komma att kräva förstärkning av vår teknikkompetens i organisationen.

Ett sista exempel är att CIK:s fasad, som genom åren orsakat mycket diskussion, kommer att få extra fokus eftersom garantitiden nu gått ut. Vi kommer tillsammans med experter välja väg för hur den bäst kan bevaras. Fritid- och kulturkontoret kommer också att som hyresgäst få stort inflytande vid val av utseende om det ska göras förändringar.

Förutom dessa exempel står Kommunfastigheter inför många roliga och spännande utmaningar och möjligheter.

Väl mött i våra fina fastigheter.

Hans-Petter Rognes

Verkställande direktör

## Det här är Kommunfastigheter i Knivsta AB

Kommunfastigheter i Knivsta AB är ett helägt dotterbolag till moderbolaget Knivsta Kommunhus AB och bolagets syfte är att tillgodose kommunens behov av verksamhetslokaler såsom skolor, förskolor, sim- och sporthallar och andra lokaler. Bolaget styrs av bolagsordning och ägardirektiv som beslutas av kommunfullmäktige.

Knivsta kommun hyr majoriteten av våra lokaler och en mindre del av fastighetsbeståndet hyrs ut till externa hyresgäster.

Kommunfastigheter förvaltar även fastigheter som inte ägs av bolaget, på uppdrag av Knivsta kommun.

Kommunfastigheter ska tillhandahålla kostnads- och driftseffektiva lokaler liksom energieffektiva fastigheter. Kommunens vision och Agenda 2030 är viktiga ledstjärnor som ingår i bolagens styr- och ledningssystem. Hållbarhet är ett viktigt fokusområde för Kommunfastigheter, liksom att ha nöjda kunder, vara en attraktiv arbetsgivare och jobba aktivt med digitalisering.

### Organisationen

Ledningsgruppen består av VD, fastighetschef, projektchef, ekonomichef, skötselchef och driftchef. Tillsammans arbetar ledningsgruppen med allt från verksamhetsnära frågor till mer långsiktiga mål och framtidsvisioner för bolaget i sin helhet.

Projekt- och förvaltningsavdelningen ansvarar för både ny- och ombyggnadsprojekt och arbetar i nära dialog med kommunen och verksamheterna.

Ekonomiavdelningen ansvarar för skatter, finansiering, investeringar, lön och kundtjänst.

Fastighetsavdelningen ansvarar för central felanmälan, driftavdelning, utemiljögrupp och lokalvårdsavdelning.



## Projekt och större underhåll

### Lagga skola paviljonger

I början av 2024 togs paviljongerna vid Lagga skola i bruk. De innehåller två klassrum plus övriga ytor för verksamheten. Parmaco har uppfört byggnaden som Kommunfastigheter hyr i 5+5+5 år på tillfälligt bygglov.

### CIK

På CIK har det genomförts garantiåtgärder, gällande främst fukt i ishallen.

I oktober genomfördes en garantibesiktning av byggnaden där vi fått förlängda garantier avseende drift av ishallens installationer.

Ett flertal frågor kring CIK's fasad har framförts från medborgare och dessa kan vi lugna med svar om värmebehandlad panels egenskaper, vilket i stora drag innebär att den värmebehandlade furun förändrar träets cellstruktur och ger ett naturligt rötskydd och formstabilitet. Vi fortsätter att följa träets motståndskraftiga egenskaper.

En utredning av kontorslokalerna för anpassning till gymnasieskola pågår.

### LSS

Kommunen har behov av ett nytt LSS boende och Kommunfastigheter har varit behjälpliga i framtagandet av detaljplan och behovsprogram. Detta fortsätter under 2025.

### Verksamhetsanpassningar

Lagga förskola behövde utöka sin lokal, och under sommaren 2024 byggde vi om delar av skolan till förskola. Lagga förskola kan i och med detta fördubbla sitt intag av barn.

Adolfsbergsskolan har fått ett bibliotek byggt till sig under hösten.

Högåsskolan har ändrat sina rutiner runt att arbeta med mindre grupper, vilket gjorde att behovet att bygga om två större rum till fyra mindre genomfördes under hösten.

### Underhållsarbeten

Flera stora underhållsarbeten genomfördes under året:

- Sista etappen av invändigt underhåll på Ängbyskolan gjordes under sommaren. Vi har bytt golv, undertak, belysning och målat om. Vissa kök och ateljé-stationer har bytts, och skolsköterskans mottagning har fått en omfattande renovering.
- Valloxskolans tak har bytts i sin helhet.
- En omfattande fuktskada i Hälsohusets tak samt delar av fasaden vid simhallen orsakade en större ombyggnation som genomfördes samtidigt som simhallen hade öppet för medborgarna.
- Ängbyvägens fasader har delvis bytts ut, samt tilläggsisolering på bostadsdelen har genomförts.
- Dagvattenledning vid Centralvägen 19E har bytts.
- Gällande fastighetsnära insamling (avfall) har en utredning påbörjats för kommande lagkrav.
- Det har gjorts betydande byten av nödljus- och utrymningsskyltar på några fastigheter och det är något som kommer behövas tas upp i underhållsplanerna framöver.

## Energi

Systematiskt energiarbete har fortsatt och är ett omfattande projekt. Det innebär att tänka mer långsiktigt kring energifrågor 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

Under stora delar av 2024 var den tjänst som ska ombesörja detta arbete vakant, men vi går in i 2025 med förnyad kraft.

## Förvaltningsgruppen

Nya lagkrav gällande laddningsstolpar till elfordon trädde i kraft 2024/2025.

Under året har en utredning om vad detta innebär för Kommunfastigheter genomförts och även en del laddningstolpar har installerats. Arbetet med detta fortsätter 2025.

Underhållsplaner har under 2024 genomgått. Kompletterande arbete kvarstår för att skapa ökad detaljnivå för respektive fastighets underhållsplan. En genomlysning av myndighetskrav i förvaltning har påbörjats.

Ett strategiskt arbete med att implementera iLoq (digitalt låssystem) är startat. Arbetet pågår med att montera nya cylindrar i driftutrymmen, elrum, el-nischer med mera för att underlätta det dagliga arbetet för egen personal och entreprenörer. Det pågår även en utredning om att kostnadseffektivisera med iLoq och få en lägre driftkostnad på sikt.

Lägesbilsarbete har genomförts i samarbete med Knivsta kommun och Polisen.

Det är ett strategiskt brottsförebyggande arbete som följs upp av analys och åtgärdsplaner för inrapporterade händelser, samt av en trendbevakning och fokus på specifika områden/objekt vid behov. Vi har ett tätt samarbete med upphandlad bevakningstjänst i samband med detta.

Systemflytten från VMI har nu slutförts framgångsrikt. Tillsammans med Advania har vi genomfört migreringen av mappstrukturen, personliga mappar och mejldomänen till kommunens nätverk. Även budgetprogrammet Insikt har flyttats till molnet enligt plan. Arbetet har gått smidigt och alla system är nu på plats.

## Övrigt

Under året har det fokuserats på att genomföra ronderingar i fastigheternas undercentraler för att minimera driftstörningar och jourutryckningar.

Vissa områden i Knivsta och Alsike har varit extra drabbade av skadegörelse. Detta främst under loven men även när det blev kallare. Då förflyttades skadegörelsen inomhus, och det har lett till mer närvaro i lokalerna från områdesbevakningen.

Styrelsen och verkställande direktören för Kommunfastigheter i Knivsta AB avger härmed årsredovisning för verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Kommunfastigheter i Knivsta AB (org.nr 556663-1577) är ett helägt dotterbolag till Knivsta Kommunhus AB, som i sin tur ägs till 100% av Knivsta kommun.

Bolaget bildades 2004 och äger Knivsta kommuns verksamhetslokaler såsom skolor, förskolor, sim- och sporthallar, f.d. brandstation, lägenheter samt kontorslokaler.

Bolaget har säte i Knivsta kommun, Uppsala län.

Föremålet för bolagets verksamhet är dels att inom Knivsta kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga, förädla och förvalta fastigheter, tomträtter och anläggningar för huvudsaklig användning i Knivsta kommuns verksamhet, samt bedriva härmed förenlig verksamhet. Dels att äga, förvärva, avyttra och förvalta aktier och andelar i bolag till vilka överlämnats en för Knivsta kommun angelägenhet eller som äger fastighet eller fastigheter som avses ovan, samt bedriva härmed förenlig verksamhet.

Sedan december 2007 äger Kommunfastigheter i Knivsta AB även Alsike Fastighetsaktiebolag (org.nr 556341-4043, Alsikebolaget) till 100%.

Under året har samtliga fastighetsöverlåtelser från Alsike Fastighetsaktiebolag till Knivsta kommun tillfullo genomförts, och därmed finns inga tillgångar kvar i bolaget. En avveckling kan nu genomföras, och en fusion planeras under våren 2025.

Från och med juni 2022 äger Kommunfastigheter i Knivsta AB även Gredelinen KB (org.nr 969724-6529) till 99%.

Bolaget har till föremål att för sin verksamhet att inom Knivsta Kommun förvalta, utveckla och förädla fastigheten Gredelby 21:3 (Kommunhuset) samt bedriva härmed förenlig verksamhet.

### Styrelsen

Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige i Knivsta kommun.

Styrelsen består av ordförande Simon Vikström, vice ordförande Johan Helenius, Maria Ahlestål, Mats Johansson och Kerstin Eskhult som ledamöter samt James McKie, Christoffer Orméus och Helén Wahlström som suppleanter.

Styrelsen har haft fem protokollförda sammanträden under året.

2025042402770

## Fördelning av fastigheterna i moderbolaget

### Knivsta tätort

Gredelby 2:114  
 Gredelby 3:12  
 Gredelby 7:73  
 Gredelby 7:74  
 Gredelby 9:1  
 Knivsta Tarv 1:2  
 Knivsta Tarv 13:9  
 Knivsta Tarv 18:5  
 Knivsta Tarv 19:2  
 Särsta 3:1 (del av)  
 Särsta 3:12  
 Särsta 3:397  
 Särsta 3:440  
 Ängby 1:104  
 Ängby 1:81  
 Ängby 7:1

### Alsike

Vrå 1:654  
 Vrå 1:801  
 Vrå 6:27  
 Vrå 6:28

### Lagga

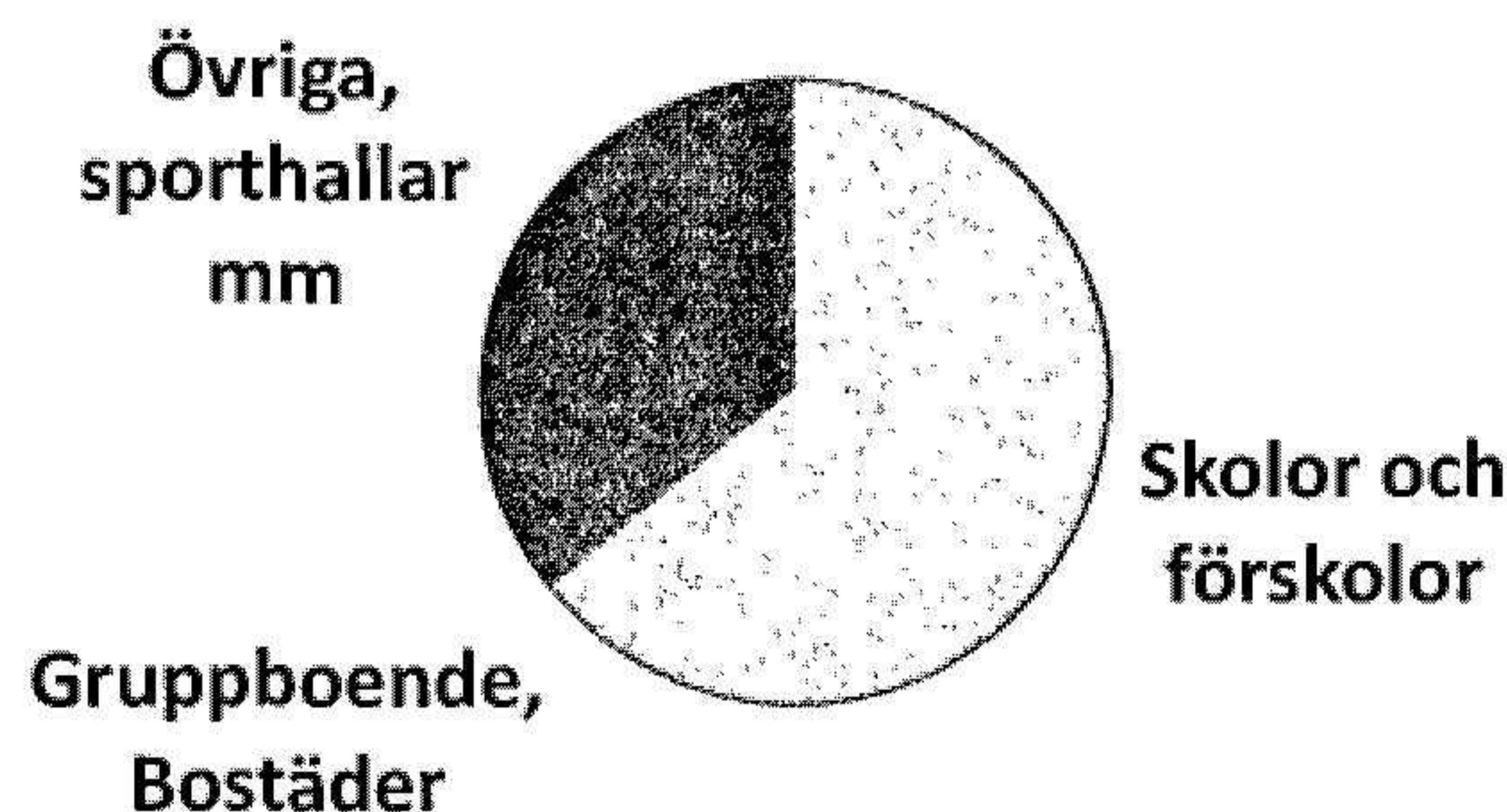
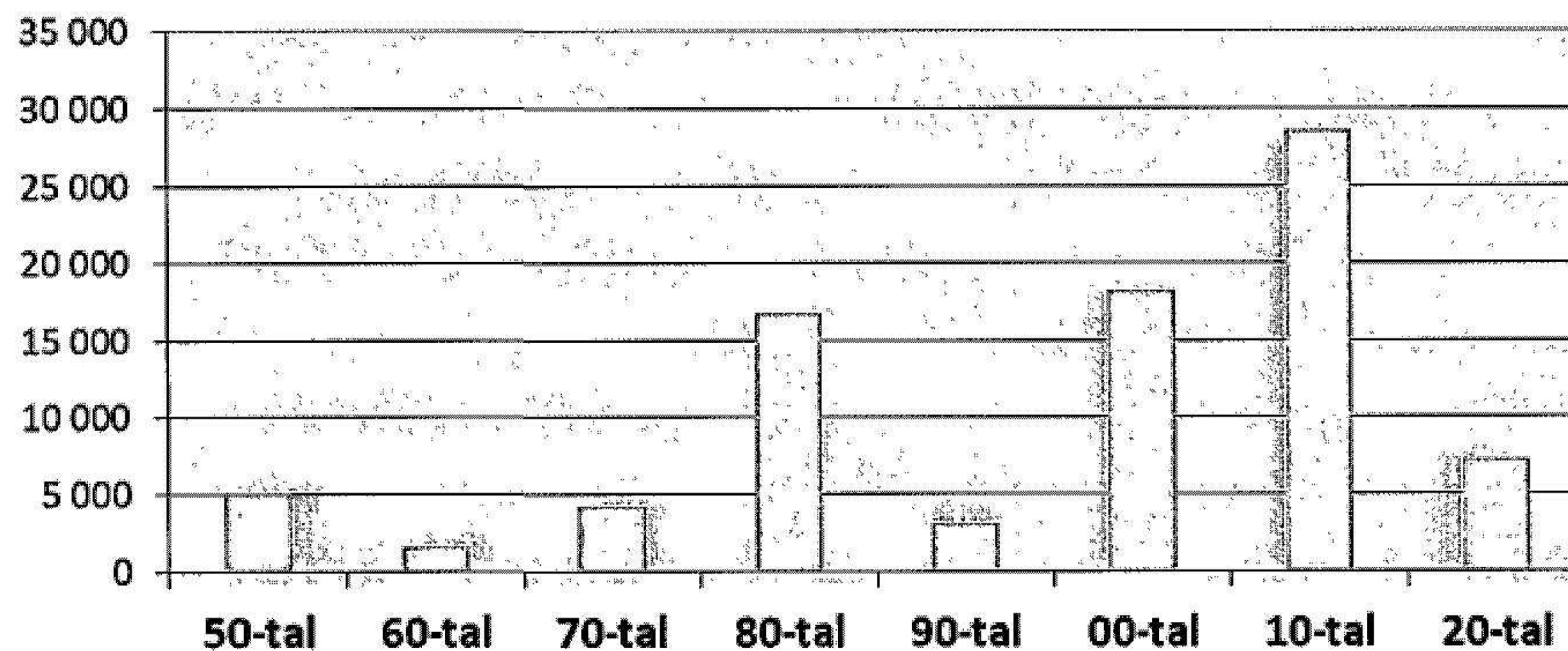
Lagga-Husby 1:17

### Husby-Långhundra

Husby-Långhundra 6:41

I fastighetsbeståndet ingår lägenheter samt gruppboende på totalt ca 4 102 m<sup>2</sup> (LOA). För den pedagogiska verksamhetens räkning ägs och drivs 10 skolfastigheter och 11 förskolefastigheter på ca 50 901 m<sup>2</sup> (LOA) Övriga fastigheter såsom kontorslokaler, sim- och sporthallar samt vårdboenden uppgår till ca 30 655 m<sup>2</sup> (LOA).

### Byggår /ombyggnadsår på beståndet



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Kommersiella lokaler

Knivsta kommuns IT-avdelning som tidigare satt i gamla brandstationen har flyttat ut från plan tre in till kommunhuset, och vi arbetar för att lokalen ska bli uthyrd så fort som möjligt.

### Vakanser

Migrationsverkets lokaler är tomma och finns på Objektvision. Kontakt sker också med ett företag som heter Vakansa för att få en bredare sökning efter en hyresgäst.

"Ankomstkorridoren" byter namn till "Hälsokorridoren", och där är tre av fem rum uthyrda till nya hyresgäster som arbetar med hälsa, t.ex. massage och terapi.

### Omsättning och resultat

I moderbolaget Kommunfastigheter i Knivsta AB uppgick nettoomsättningen till 193 634 tkr (186 518 tkr). Driftnettot uppgick till 112 979 tkr (115 793 tkr), och av- och nedskrivningarna uppgick till 60 019 tkr (57 727 tkr).

Räntekostnaderna uppgick till 34 482 tkr (30 048 tkr). Räntekostnaderna avsåg primärt de lån bolaget har hos Kommuninvest samt Nordiska Investeringsbanken (se not 20, 21).

Årets resultat efter skatt och bokslutsdispositioner uppgick för moderbolaget till 36 291 tkr (31 920 tkr) varav 22 000 tkr avser utdelning (20 900 tkr).

För koncernen uppgick resultatet efter skatt till 13 083 tkr (11 603 tkr).

### Likviditet och soliditet

Likvida medel uppgick per 2024-12-31 för moderbolaget till 3 tkr (19 tkr). Bolaget har en checkkredit hos Nordea på 75 000 tkr (75 000 tkr), varav 0 tkr (0 tkr) nyttjades per 2024-12-31.

Bolagets tillgodohavande på koncernkontot uppgick per 2024-12-31 till 69 375 tkr (60 732 tkr).

Dotterbolaget Alsike Fastighetsaktiebolag hade likvida medel på 6 tkr (3 tkr) samt tillgodohavande på Knivsta Kommuns koncernkonto med 40 048 tkr (60 852 tkr). Dotterbolaget hade en total kredit på 15 000 tkr (15 000 tkr). Soliditeten för moderbolaget var vid årets slut 15,2% (14,2%) och för koncernen 15,4% (15,5%).

Dotterbolaget Gredelinen Kommanditbolag, hade likvida medel på 0 tkr (0 tkr) samt tillgodohavande på Knivsta Kommuns koncernkonto med 12 135 tkr (8 708 tkr).

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Moderbolaget har en låg riskexponering och låga vakanser. Knivsta kommun är både ägare och den dominerande hyresgästen med långsiktigt behov av lokaler för sina verksamheter. Hyreskontrakten är långa. Moderbolaget kommer att fortsätta att växa i takt med att kommunen har behov av nya lokaler. För moderbolaget innebär räntehöjningar en väsentlig risk för lönsamheten, men en möjlighet vid räntesänkningar.

Räntebindning och kapitalbindning för låneportföljen styrs av en finanspolicy som syftar till att vidmakthålla en balanserad låneportfölj med begränsad risk. Samtliga lån omfattas av en kommunal borgen. Borgensåtagandet från kommunen har för närvarande ett tak på 1 450 Mkr.

## Styrelsens bedömning av det kommunala uppdraget

Styrelsen bedömer att verksamheten som bedrivits under kalenderåret 2024 har varit förenliga med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

## Avkastningskrav

Ägarens krav på avkastning fastställs av kommunfullmäktige i samband med att kommunens budget antas. I denna framgår att moderbolaget långsiktigt ska ha en soliditet som uppgår till minst 10 % samt att bolaget långsiktigt ska uppnå ett resultat på 3% avkastning av omsättningen (resultat efter skatt). Soliditeten i bolaget är 15,2% (14,2%). Soliditetsnivån ligger över det långsiktiga soliditetsmålet. Vinstmarginalen exklusive utdelning efter skatt uppgick till 7,4% (5,9%), vilket ligger över det långsiktiga målet enligt ägardirektivet.

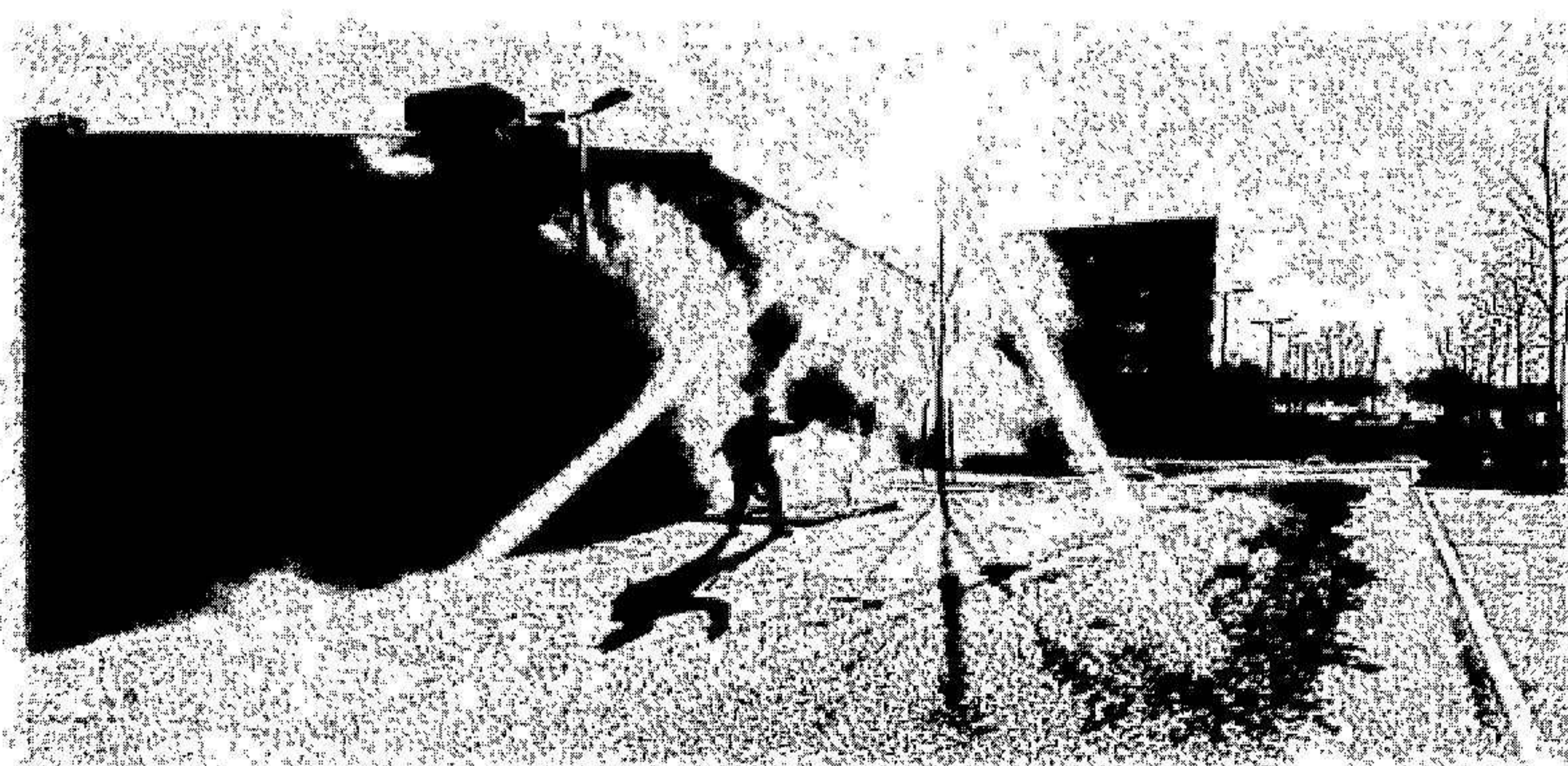
## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står

Balanserade resultat	139 182 198 kr
Årets resultat	36 291 078 kr
<b>Totalt</b>	<b>175 473 276 kr</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 100 tkr per aktie, totalt	10 000 000 kr
i ny räkning överförs	165 473 276 kr
<b>Totalt</b>	<b>175 473 276 kr</b>



**Nyckeltal** Belopp i tusen kronor

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<b>Moderbolaget</b>					
Totala intäkter	193 634	186 518	172 437	166 538	169 264
Rörelseresultat	43 723	42 952	31 958	37 881	45 431
Årets resultat	36 291	31 920	18 360	11 423	20 535
Balansomslutning	1 551 067	1 580 486	1 564 780	1 411 991	1 468 452
Soliditet % <sup>1)</sup>	15,2	14,2	13,4	13,9	12,0
Vinstmarginal %	18,7	17,1	10,6	6,9	12,1
Vinstmarginal % exkl. utdelning	7,4	5,9	4,6	6,9	6,2
Räntetäckningsgrad % <sup>1)</sup>	144	157	215	308	311
Likvida medel	3	19	300	6	8
Skulder till kreditinstitut	1 235 000	1 285 000	1 285 000	1 150 000	1 225 000
Uthyrningsbar area, m <sup>2</sup> (BTA) *	85 658	85 668	86 665	83 868	83 868
*Från 2019 och framåt redovisat LOA					
<b>Koncernen</b>					
Totala intäkter	204 010	191 588	117 405	304 609	188 345
Rörelseresultat	47 313	42 723	33 611	46 175	52 265
Årets resultat	13 083	11 603	13 471	26 733	29 820
Balansomslutning	1 559 553	1 609 828	1 618 104	1 487 310	1 552 052
Soliditet % <sup>1)</sup>	15,4	15,5	16,0	17,2	14,7
Räntetäckningsgrad % <sup>1)</sup>	191	203	229	374	356
Likvida medel	9	21	309	3 206	18
Skulder till kreditinstitut	1 235 000	1 285 000	1 285 000	1 150 000	1 225 000

1) Se nyckeltalsdefinition under redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.

2025042402774

## Förändring eget kapital

Belopp i kronor

<i>Moderbolaget</i>	Aktiekapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>142 302 456</b>	<b>7 860 131</b>	<b>150 262 587</b>
Disp. av föregående års resultat		18 360 132	-18 360 132	0
Utdelning			-20 900 000	-20 900 000
Årets resultat			31 919 612	31 919 612
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>160 662 588</b>	<b>519 611</b>	<b>161 282 199</b>
Disp. av föregående års resultat		31 919 612	-31 919 612	0
Utdelning			-22 000 000	-22 000 000
Årets resultat			36 291 078	36 291 078
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>192 582 200</b>	<b>-17 108 923</b>	<b>175 573 276</b>

<i>Koncernen</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital Inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>84 500 000</b>	<b>173 656 535</b>	<b>258 256 534</b>
Utdelning till kommunen			-20 900 000	-20 900 000
Årets resultat			11 603 456	11 603 456
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>84 500 000</b>	<b>164 359 991</b>	<b>248 959 990</b>
Utdelning till kommunen			-22 000 000	-22 000 000
Årets resultat			13 083 274	13 083 274
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>84 500 000</b>	<b>155 443 265</b>	<b>240 043 264</b>

<b>Resultaträkning</b> Belopp i kronor		<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not				
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Hysesintäkter	3	179 595 102	168 999 182	169 135 178	159 635 334
Försäljning av fastigheter		0	-4 000 000	0	0
Övriga intäkter		24 414 475	26 588 720	24 499 109	26 882 607
<b>Summa intäkter</b>	<b>7</b>	<b>204 009 577</b>	<b>191 587 902</b>	<b>193 634 287</b>	<b>186 517 941</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Drift	4,6	-72 686 094	-65 477 200	-71 488 287	-65 327 900
Underhåll		-9 166 841	-5 397 359	-9 166 841	-5 397 359
Administrationskostnader	5,6	-7 636 963	-7 674 707	-7 565 123	-7 579 464
Övriga kostnader		-2 487 111	-3 799 307	-1 671 950	-2 975 356
Av- och nedskrivningar	8	-64 436 296	-61 958 485	-60 019 018	-57 727 469
Förlust vid avyttring		-283 082	-4 558 009	0	-4 558 009
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>7</b>	<b>-156 696 388</b>	<b>-148 865 066</b>	<b>-149 911 219</b>	<b>-143 565 556</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>47 313 189</b>	<b>42 722 836</b>	<b>43 723 068</b>	<b>42 952 385</b>
<i>Finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernbolag		0	0	698 332	1 212 514
Utdelning från koncernföretag		0	0	22 000 000	20 900 000
Utdelning på aktier och andelar		2 000	0	2 000	0
Ränteintäkter och likn. resultatposter		1 698 329	41 850	68 686	41 014
Ränteintäkter från koncernföretag		2 636 133	3 068 015	5 754 707	4 061 660
Räntekostnader och likn. resultatposter	21	-27 110 297	-22 616 060	-27 097 549	-22 616 060
Räntekostnader till moderföretag		-7 384 931	-7 432 297	-7 384 931	-7 432 297
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-30 158 766</b>	<b>-26 938 492</b>	<b>-5 958 755</b>	<b>-3 833 169</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>17 154 424</b>	<b>15 784 345</b>	<b>37 764 313</b>	<b>39 119 217</b>
Bokslutsdispositioner	9	0	0	3 309 120	-3 762 932
Skatt	10	-4 071 150	-4 180 889	-4 782 355	-3 436 673
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>13 083 274</b>	<b>11 603 456</b>	<b>36 291 078</b>	<b>31 919 612</b>

Balansräkning	Belopp i kronor	Koncernen		Moderbolaget	
		Not	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	11	1 354 195 934	1 384 884 572	1 224 581 529	1 253 424 857
Pågående nyanläggningar	12	4 479 558	7 963 257	4 479 558	7 384 791
Maskiner och inventarier	13	72 943 947	77 562 910	72 943 947	77 562 910
<b>S:a materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 431 619 440</b>	<b>1 470 410 740</b>	<b>1 302 005 035</b>	<b>1 338 372 559</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	14	0	0	45 588 196	44 889 864
Aktier och andelar	15	40 000	40 000	40 000	40 000
Långfristig fordran koncernföretag	15	0	0	124 761 075	124 761 075
<b>S:a finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>	<b>170 389 271</b>	<b>169 690 939</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 431 659 440</b>	<b>1 470 450 740</b>	<b>1 472 394 306</b>	<b>1 508 063 498</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		175 434	360 158	104 446	268 040
Fordringar koncernföretag		1 243 011	2 808 539	4 516 835	5 643 847
Koncernkonto Knivsta Kommun		121 558 228	130 427 654	69 375 239	60 732 015
Aktuella skattefordringar		1 966 244	3 864 792	1 838 926	3 864 792
Övriga kortfristiga fordringar	16	277 497	792 757	277 408	792 716
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	17	2 663 866	1 102 147	2 556 861	1 102 147
Kassa och bank		9 418	21 288	2 969	18 556
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>127 893 699</b>	<b>139 377 334</b>	<b>78 672 685</b>	<b>72 422 112</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 559 553 139</b>	<b>1 609 828 073</b>	<b>1 551 066 991</b>	<b>1 580 485 609</b>

Balansräkning	Belopp i kronor	Koncernen		Moderbolaget	
		Not	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital (moderbolaget)</b>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital	18	0	0	100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat		0	0	139 182 198	129 262 587
Årets resultat		0	0	36 291 078	31 919 612
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>175 473 276</b>	<b>161 182 199</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>175 573 276</b>	<b>161 282 199</b>
<b>Eget kapital (koncernen)</b>					
Aktiekapital		100 000	100 000	0	0
Övrigt tillskjutet kapital		84 850 000	84 850 000	0	0
Annat eget kapital inkl. årets resultat		155 093 264	164 009 990	0	0
<b>Totalt eget kapital</b>		<b>240 043 264</b>	<b>248 959 990</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Obeskattade reserver</i>					
Periodiseringsfond 2018		0	0	0	3 309 120
Periodiseringsfond 2019		0	0	2 247 740	2 247 740
Periodiseringsfond 2020		0	0	3 000 000	3 000 000
Periodiseringsfond 2021		0	0	3 519 577	3 519 577
Periodiseringsfond 2022		0	0	3 000 000	3 000 000
Akkumulerade överavskrivningar		0	0	63 948 706	63 948 706
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75 716 023</b>	<b>79 025 143</b>
<i>Avsättningar</i>					
Uppskjuten skatt	19	27 132 903	25 254 665	11 315 766	8 726 324
<b>Summa avsättningar</b>		<b>27 132 903</b>	<b>25 254 665</b>	<b>11 315 766</b>	<b>8 726 324</b>
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	20,21	1 160 000 000	1 160 000 000	1 160 000 000	1 160 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 160 000 000</b>	<b>1 160 000 000</b>	<b>1 160 000 000</b>	<b>1 160 000 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	20,21	75 000 000	125 000 000	75 000 000	125 000 000
Leverantörsskulder		8 527 363	10 890 782	8 272 813	10 466 714
Skuld till koncernföretag		38 679 266	26 607 167	36 036 344	26 607 167
Aktuella skatteskulder		685 986	649 176	397 660	0
Övriga skulder	22	1 510 543	835 873	870 228	382 054
Uppl. kostnader och förutbet. intäkter	23	7 973 814	11 630 420	7 884 880	8 996 009
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>132 376 972</b>	<b>175 613 418</b>	<b>128 461 926</b>	<b>171 451 944</b>
<b>S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 559 553 139</b>	<b>1 609 828 073</b>	<b>1 551 066 991</b>	<b>1 580 485 610</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	Belopp i kronor			
			Koncernen	Moderbolaget
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseresultat	47 313 189	42 722 836	43 723 068	42 952 385
<i>Just. för poster som inte genererar kassaflöde</i>				
Utrangering	283 082	4 558 009	0	4 558 009
Av- och nedskrivningar	64 436 296	61 958 485	60 019 018	57 727 469
Betald skatt	-167 047	-1 737 621	-167 047	-1 739 043
<b>Summa</b>	<b>111 865 520</b>	<b>107 501 710</b>	<b>103 575 039</b>	<b>103 498 821</b>
Erhållen utdelning på aktier och andelar	2 000	0	2 000	0
Erhållen ränta och räntebidrag	4 334 395	3 109 865	5 823 392	4 102 674
Erlagd ränta	-34 495 161	-30 048 357	-34 482 479	-30 048 357
<b>Rörelseflöde</b>	<b>81 706 754</b>	<b>80 563 218</b>	<b>74 917 952</b>	<b>77 553 138</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	9 009 350	-19 866 759	-8 292 026	-41 228 973
ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	7 200 104	-1 600 129	7 009 982	-2 798 671
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>	<b>16 209 455</b>	<b>-21 466 888</b>	<b>-1 282 043</b>	<b>-44 027 644</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>97 916 209</b>	<b>59 096 330</b>	<b>73 635 909</b>	<b>33 525 494</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>				
Investeringar i fastigheter och mark	-25 543 983	-37 605 315	-23 267 399	-32 927 671
Maskiner och inventarier	-384 096	-879 018	-384 096	-879 018
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-25 928 079</b>	<b>-38 484 333</b>	<b>-23 651 496</b>	<b>-33 806 689</b>
<b>KASSAFLÖDE EFTER INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>71 988 130</b>	<b>20 611 997</b>	<b>49 984 413</b>	<b>-281 195</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>				
Förändring av lån	-50 000 000	0	-50 000 000	0
Erhållen utdelning	0	0	22 000 000	20 900 000
Lämnad utdelning	-22 000 000	-20 900 000	-22 000 000	-20 900 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-72 000 000</b>	<b>-20 900 000</b>	<b>-50 000 000</b>	<b>0</b>
<b>FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-11 870</b>	<b>-288 003</b>	<b>-15 587</b>	<b>-281 195</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>21 288</b>	<b>309 291</b>	<b>18 556</b>	<b>299 751</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>9 418</b>	<b>21 288</b>	<b>2 969</b>	<b>18 556</b>

---

## **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 jämfört med föregående år, både i koncern och moderbolag.

#### **Koncernuppgifter**

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dotterföretagen Alsike Fastighets AB, (org.nr 556341-4043), Gredelinen KB (org.nr 969724-6529) i vilket moderbolaget innehar majoriteten av aktier eller andelar (99%).

#### **Omfattning**

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget samt dotterföretagen i vilket moderbolaget direkt och indirekt äger aktier eller andelar motsvarande mer än 50 % av rösterna.

#### **Redovisningsmetod**

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Det innebär att dotterbolagens tillgångar och skulder upptagits till det marknadsvärde som legat till grund för fastställande av köpeskillingen på aktier. Skillnaden mellan köpeskillingen och det förvärvade bolagets egna kapital redovisas som balanserad vinst. Koncernens egna kapital omfattar moderbolagets egna kapital och den del av dotterbolagets egna kapital som tillkommit efter det att bolaget förvärvats. Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan företagen i koncernen liksom därmed sammanhängande orealiserade vinster elimineras i sin helhet.

#### **Intäkter**

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Vid försäljning av fastigheter bokförs hela köpeskillingen som intäkt vid kontraktstecknandet, 10 % erläggs i handpenning och resterade del bokförs som fordran. Tillträdestiden varierar mellan 3-6 månader efter det att köpekontraktet tecknats.

#### **Kostnader för sålda fastigheter**

När en fastighet avyttras och intäkten redovisas görs även en beräkning av kostnaden för den sålda fastigheten. Kostnaden består dels av investeringen för själva fastigheten (marken) men även av fastighetens andel i utförda inom- och utomplaneinvesteringar. Till den del investeringarna inte är slutförda sker en avsättning av den aktuella sålda fastighetens andel av beräknade återstående inom- och utomplanearbeten. På så sätt matchas försäljningsintäkten för fastigheten mot fastighetens andel av nedlagda och återstående kostnader för inom- och utomplanearbeten.

## **Noter** Belopp i kronor

### **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.

Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader resultatförs i den perioden kostnaden hänför sig till.

### **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.

### **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.

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.

**Noter** Belopp i kronor

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:

Byggnader, verksamhetslokaler

	År
Stomme och grund	80
Byggnad utvändigt – yttertak	50
Byggnad utvändigt – fasad	50
Byggnad utvändigt – fönster	40
Byggnad utvändigt – portar	30
Byggnad invändigt – verksamhetsutrymmen	20
Byggnad invändigt – stomkomp / innerväggar	50
Byggnad invändigt - ytskikt	15-20
VAVVS	50
Värme/kyla – stammar och radiatorer	50
Värme/kyla – värmepump	20
Ventilation/Luftbehandling – aggregat	30
Ventilation/Luftbehandling – kanalisation	30
Elsystem – central	40
Elsystem – armatur	20
Tele- och datasystem - central	15
Tele- och datasystem - skalskydd/lås	10-25
Transportsystem hissar	30
Styr- och övervakningssystem	15
Restpost övrigt	50

**Noter** Belopp i kronor**Bostadsbyggnader**

	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 – Stomkomp / Innerväggar	50
Byggnad invändigt – badrum	25
Byggnad invändigt – kök	25
Byggnad invändigt – tvättstuga ej maskiner	20
Byggnad invändigt – tvättstuga maskiner	15
VAVVS	50
Värme/kyla – stammar och 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 övervakningssystem	15
Restpost övrigt	50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

**Nedskrivning fastigheter**

Nedskrivningsprövning baseras på intern värdering och stickprovskontrollerad av oberoende värderingsman. 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.

---

## Noter Belopp i kronor

---

### Avsättningar

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

### Omsättningsfastigheter

Omsättningsfastigheter har redovisats i överensstämmelse med BFNAR 2000:3, "Redovisning av varulager". Värderingen av omsättningsfastigheter har skett till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

### Pågående arbete för annans räkning

Pågående arbete för annans räkning avser faktiska kostnader som nedlagts och som kostnadsförs i den takt markförsäljningen sker.

### 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

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. Räntetäckningsgrad är rörelseresultat efter avskrivningar och finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

Vinstmarginal är årets resultat dividerat med summa intäkter.

## NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMINGAR

---

De uppskattningar och bedömningar som väsentligen påverkar moderbolaget är primärt kopplade till nyproduktion samt värdering av fastigheter. Vid nyproduktion görs bedömningar av produktionskostnader, framtida räntenivåer, framtida hyreshöjningar och kostnadsförändringar. Knivsta kommun är en långsiktig och stabil hyresgäst, och hyresnivåer beräknas genom självkostnadsmodell. Värdering av hela beståndet gjordes 2022 av extern värderingsman. 2023 och 2024 är värderingen genomförd internt och stickprovskontrollerad av oberoende värderingsman.

<b>Noter</b> Belopp i kronor	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>NOT 3 HYRESINTÄKTER</b>				
Hyror bostäder netto	4 070 117	3 916 381	4 070 117	3 916 381
Hyror lokaler	175 192 645	164 866 503	164 732 721	155 502 655
Hyror bilplatser	332 340	216 298	332 340	216 298
<b>Summa</b>	<b>179 595 102</b>	<b>168 999 182</b>	<b>169 135 178</b>	<b>159 635 334</b>
<b>NOT 4 DRIFTKOSTNADER</b>				
Fastighetsskötsel och städ	-37 622 191	-34 900 285	-37 112 061	-34 898 469
Uppvärmning	-6 248 485	-5 335 990	-6 248 485	-5 335 990
Reparationer	-10 871 902	-9 600 443	-10 446 395	-9 600 443
Vatten	-3 211 425	-2 611 005	-3 059 519	-2 489 414
Avfallshantering	-720 996	-671 251	-720 996	-671 251
Fastighetsel	-5 588 114	-4 799 593	-5 588 114	-4 799 593
Fastighetsförsäkring	-976 872	-860 437	-863 432	-834 544
Fastighetsknuten administration	-4 725 295	-4 052 368	-4 725 295	-4 052 368
Övriga kostnader	-2 707 674	-2 645 828	-2 723 990	-2 645 828
<b>Summa</b>	<b>-72 686 094</b>	<b>-65 477 200</b>	<b>-71 488 287</b>	<b>-65 327 900</b>
<b>NOT 5 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA</b>				
<b>Revisionsuppdrag</b>				
Ernst & Young AB		244 259	316 842	144 809
<b>Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget</b>				
Ernst & Young AB		133 518	160 416	133 518
<b>Summa</b>		<b>377 777</b>	<b>477 258</b>	<b>278 327</b>

Noter	Belopp i kronor	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>NOT 6 PERSONAL M.M.</b>					
<b>Löner och ersättningar</b>					
Styrelse och VD		1 474 111	1 377 781	1 474 111	1 377 781
Övriga anställda		17 373 616	16 554 870	17 373 616	16 554 870
Sociala avgifter		5 916 650	5 625 018	5 916 650	5 625 018
Pensionskostnader, styrelse och VD		847 393	687 007	847 393	687 007
Pensionskostnader, övriga anställda		1 713 890	1 632 107	1 713 890	1 632 107
<b>Summa</b>		<b>27 325 660</b>	<b>25 876 782</b>	<b>27 325 660</b>	<b>25 876 782</b>
<b>Medeltalet anställda</b>					
Kvinnor		18	18	18	18
Män		24	24	24	24
<b>Summa</b>		<b>42</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>42</b>
<b>Könsfördelning i moderbolagets styrelse</b>					
Kvinnor				2	2
Män				3	3
<b>Summa</b>				<b>5</b>	<b>5</b>

Under året var sjukfrånvaron 6,3% (5,5%) för moderbolaget.  
Av sjukfrånvaron var 56,3% (52,7%) långtidsfrånvaro.

#### NOT 7 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

Av årets totala hyror avser 93,2% (91,5%) Knivsta Kommun.  
Försäljningen är 76,0% (76,0%) till Knivsta Kommun, 17,5% (17,0%) till Knivstabostäder, 0,0% (0,01%) till Alsike Fastighets AB och 1,8 (2,0%) till Gredelinen KB.  
Av årets inköp avser 4,5% (4,8%) Knivsta Kommun, Knivstabostäder 1,4% (1,9%), Alsike fastighets AB 0,0% (0,0%) och Gredelinen KB 0,0% (0,0%).

#### NOT 8 AVSKRIVNINGAR

Immateriella tillgångar		0	181 350	0	181 350
Byggnader och mark		57 999 462	55 392 181	53 582 184	51 161 165
Maskiner och inventarier		6 436 834	6 384 954	6 436 834	6 384 954
<b>Summa</b>		<b>64 436 296</b>	<b>61 958 485</b>	<b>60 019 018</b>	<b>57 727 469</b>

Noter	Belopp i kronor	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>					
Skillnad mellan bokförda avskr och avskr enligt plan		0	0	0	10 700 000
Förändring periodiseringsfond		0	0	-3 309 120	-6 937 068
<b>Summa</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 309 120</b>	<b>3 762 932</b>
<b>NOT 10 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>					
Aktuell skatt		-2 192 914	-182 265	-2 192 914	-182 265
Justerad skatt tidigare år		1	468 424	1	467 002
Uppskjuten skatt		-1 878 237	-4 467 048	-2 589 442	-3 721 410
<b>Skatt på årets resultat</b>		<b>-4 071 150</b>	<b>-4 180 889</b>	<b>-4 782 355</b>	<b>-3 436 673</b>
<b>Redovisat resultat före skatt</b>		<b>17 154 424</b>	<b>15 784 345</b>	<b>41 073 433</b>	<b>35 356 285</b>
<b>Avstämning aktuell skatt</b>					
Skatt beräknad enligt gällande skattesats		-3 533 811	-3 251 575	-8 461 127	-7 283 395
Skatteeffekt av ej avdragsgilla intäkter		14 136	200 444	14 136	200 437
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-203 516	315 159	-202 069	-61 340
Skatteeffekt av ej skattepliktig utdelning		0	0	4 532 000	4 305 400
Skatteeffekt av bokf. res. för avskr på byggn.		1 990 968	2 644 223	2 020 495	2 673 749
Skatteeffekt av andra skattemässiga just.		25 923	2 349 287	25 923	145 087
Skatteeffekt på periodiseringsfond		-803 950	-1 591 239	-122 271	-162 203
Skatteeffekt av skattemässigt underskott		317 336	-848 563	0	0
<b>Redovisad aktuell skattekostnad</b>		<b>-2 192 914</b>	<b>-182 265</b>	<b>-2 192 914</b>	<b>-182 265</b>

Noter	Belopp i kronor	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>NOT 11 BYGGNADER OCH MARK</b>					
Ingående ack. anskaffningsvärden	1 846 274 576	1 819 746 779	1 694 360 488	1 671 255 354	
Omklassificeringar	27 593 906	36 878 208	24 738 856	32 779 030	
Årets inköp	0	60 200	0	60 200	
Årets utrangering	-51 747	-9 734 096	-51 747	-9 734 096	
Övervärde Gredelinen KB	6 400 437	6 400 437	0	0	
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>1 880 217 172</b>	<b>1 853 351 528</b>	<b>1 719 047 597</b>	<b>1 694 360 488</b>	
Ingående ack. avskrivningar	-468 466 956	-418 427 443	-440 935 631	-395 127 134	
Årets utrangering	51 747	5 352 668	51 747	5 352 668	
Årets avskrivningar	-55 364 874	-55 248 849	-51 484 361	-51 161 165	
Årets avskrivningar övervärde GRKB	-143 332	-143 332	0	0	
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-523 923 415</b>	<b>-468 466 956</b>	<b>-492 368 245</b>	<b>-440 935 631</b>	
Ingående ack. nedskrivningar	0	0	0	0	
Årets nedskrivningar	-2 097 823	0	-2 097 823	0	
<b>Utgående ack. nedskrivningar</b>	<b>-2 097 823</b>	<b>0</b>	<b>-2 097 823</b>	<b>0</b>	
<b>Bokf. värden byggnader och mark</b>	<b>1 354 195 934</b>	<b>1 384 884 572</b>	<b>1 224 581 529</b>	<b>1 253 424 857</b>	
<b>Taxeringsvärde</b>					
Byggnader	140 393 000	139 388 000	79 393 000	78 388 000	
Mark	30 306 000	30 161 000	19 106 000	18 961 000	
<b>Summa</b>	<b>170 699 000</b>	<b>169 549 000</b>	<b>98 499 000</b>	<b>97 349 000</b>	

Bolagets fastigheter utgörs av verksamhetslokaler som innehas för långsiktig uthyrning och dessa klassificeras därför som förvaltningsfastigheter.

Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde, dock minst var tredje år.

Fastigheterna har 2024-12-31 värderats till 2 275 280 tkr genom intern stickprovskontroll och av oberoende värderingsman. Värderingen baseras på separata kassaflödesanalyser per objekt. Senaste extern värdering av hela beståndet gjordes 2022-12-31.

Noter	Belopp i kronor	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>NOT 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>					
Ingående anskaffningsvärden		7 963 257	9 466 362	7 384 791	9 466 362
Under året nedlagda kostnader		25 543 983	37 545 115	23 267 399	32 867 471
Under året genomförda omklassificeringar		-29 027 682	-39 048 220	-26 172 632	-34 949 042
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>		<b>4 479 558</b>	<b>7 963 257</b>	<b>4 479 558</b>	<b>7 384 791</b>
<b>NOT 13 MASKINER OCH INVENTARIER</b>					
Ingående ack. Anskaffningsvärden		127 473 561	125 014 131	127 464 536	125 005 106
Årets inköp		384 096	879 018	384 096	879 018
Omklassificeringar		1 433 776	2 170 011	1 433 776	2 170 011
Årets utrangering		0	-589 599	0	-589 599
<b>Utgående ack. Anskaffningsvärden</b>		<b>129 291 432</b>	<b>127 473 561</b>	<b>129 282 408</b>	<b>127 464 536</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar		-49 910 650	-43 938 714	-49 901 625,46	-43 929 689
Årets utrangering		0	413 018	0	413 018
Årets avskrivningar		-6 436 835	-6 384 954	-6 436 835	-6 384 954
<b>Utgående ack. Avskrivningar</b>		<b>-56 347 485</b>	<b>-49 910 650</b>	<b>-56 338 460</b>	<b>-49 901 625</b>
<b>Bokf. Värden maskiner &amp; inventarier</b>		<b>72 943 947</b>	<b>77 562 910</b>	<b>72 943 947</b>	<b>77 562 910</b>
<b>NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG</b>					
				<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ingående anskaffningsvärde				35 245 910	35 245 910
Förvärv				6 401 437	6 401 437
Resultatandelar i Gredelinen KB <sup>1</sup>				3 940 849	3 242 517
<b>Utgående redovisat värde</b>				<b>45 588 196</b>	<b>44 889 864</b>

#### Aktier

Alsike Fastighets AB, 556341-4043, med säte i Knivsta, 7 000 st aktier med ett bokfört värde på 35 245 910 kr.

Gredelinen KB, 969724-6529, med säte i Knivsta, 99 st andelar med ett bokfört värde på 6 401 437 kr.

<sup>1</sup>Andel i Gredelinen KB resultat efter skatt.

Under 2022 förvärvades 99% av Gredelinen KB av moderbolaget och inkluderats i koncernredovisningen.

Gredelinen KB är ett fastighetsbolag som är verksamt i Sverige.

Sedan förvärvstiden har Gredelinen KB bidragit med 3 941 tkr till koncernens nettoomsättning och med 3 583 tkr till koncernens resultat netto efter avskrivning på koncernmässiga övervärden.

Noter	Belopp i kronor	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>NOT 15 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
Andra aktier och andelar		40 000	40 000	40 000	40 000
Långfristig fordran koncernföretag		0	0	124 761 075	124 761 075
<b>Summa</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>	<b>124 801 075</b>	<b>124 801 075</b>

HBV insatskapital 40 000 kr.

<b>NOT 16 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Fordringar hos anställda		268	0	268	0
Avräkning för skatter och avg. (skattekonto)		26 982	24 421	26 893	24 380
Momsfordran		0	627 829	0	627 829
Övriga fordringar		250 247	140 507	250 247	140 507
<b>Summa</b>		<b>277 497</b>	<b>792 757</b>	<b>277 408</b>	<b>792 716</b>

Bolaget har ett värde i KPA's överskottsfond som inte är upptaget i resultat- eller balansräkning. Överskottet i överskottsfonden uppgår till 34 856 kr (29 126 kr).

<b>NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalda hyreskostnader		112 279	6 500	112 279	6 500
Förutbetalda leasingavgifter		151 550	160 976	151 550	160 976
Förutbetalda försäkringspremier		124 451	53 218	124 451	53 218
Upplupna hyresintäkter		15 000	0	0	0
Övriga förutbet. kostnader och uppl. intäkter		2 260 587	881 453	2 168 582	881 453
<b>Summa</b>		<b>2 663 866</b>	<b>1 102 147</b>	<b>2 556 861</b>	<b>1 102 147</b>

<b>Noter</b> Belopp i kronor	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31

**NOT 18 EGET KAPITAL**

Aktiekapitalet består av 100 st A-aktier.

**NOT 19 UPPSKJUTNA SKATTER**

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 skatteskulder:

**Uppskjutna skatteskulder**

Temporära skillnader fastigheter	11 315 766	8 726 324	11 315 766	8 726 324
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	15 817 137	16 528 341	0	0
<b>Summa</b>	<b>27 132 903</b>	<b>25 254 665</b>	<b>11 315 766</b>	<b>8 726 324</b>

**Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen**

<b>27 132 903</b>	<b>25 254 665</b>	<b>11 315 766</b>	<b>8 726 324</b>
-------------------	-------------------	-------------------	------------------

Noter	Belopp i kronor	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31

## NOT 20 SKULDER SOM AVSER FLER POSTER

*Långfristiga skulder*

Kommuninvest, 0,92% fast ränta (0,92%)	75 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000
Kommuninvest, 0,20% fast ränta (0,20%)	100 000 000	100 000 000	100 000 000	100 000 000
Kommuninvest, -% fast ränta (0,65%)	0	75 000 000	0	75 000 000
Kommuninvest, 2,51% rörlig ränta (4,23%)	75 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000
Kommuninvest, 0,44% fast ränta (0,44%)	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest, 0,72% fast ränta (0,72%)	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest, 2,76% rörlig ränta (4,25%)	100 000 000	100 000 000	100 000 000	100 000 000
Kommuninvest, 1,04% fast ränta (1,04%)	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest, 2,89% rörlig ränta (4,38%)	135 000 000	135 000 000	135 000 000	135 000 000
Kommuninvest, 3,04% fast ränta (3,04%)	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest, 3,15% rörlig ränta (4,47%)	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest, 3,31% fast ränta (3,31%)	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest, 4,04% fast ränta (4,04%)	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest, 3,17% fast ränta (-%)	75 000 000	0	75 000 000	0
Kommuninvest, 2,59% fast ränta (-%)	75 000 000	0	75 000 000	0
NIB, 2,86% rörlig ränta (4,25%) <sup>1</sup>	75 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000
NIB, 3,10% rörlig ränta (4,63%) <sup>1</sup>	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
NIB, 3,29% rörlig ränta (4,64%) <sup>1</sup>	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
NIB, -% fast ränta (1,01%) <sup>1</sup>	0	75 000 000	0	75 000 000

**Summa** 1 160 000 000 1 160 000 000 1 160 000 000 1 160 000 000

*Kortfristiga skulder*

Kommuninvest, -% fast ränta (1,04%)	0	50 000 000	0	50 000 000
Kommuninvest, -% rörlig ränta (4,41%)	0	75 000 000	0	75 000 000
Kommuninvest, 0,65% fast ränta (-%)	75 000 000	0	75 000 000	0

**Summa** 75 000 000 125 000 000 75 000 000 125 000 000

**Summa skulder till kreditinstitut** 1 235 000 000 1 285 000 000 1 235 000 000 1 285 000 000

Löptid kortare än 1 år	75 000 000	50 000 000	75 000 000	50 000 000
Löptid mellan 1-5 år	1 085 000 000	1 060 000 000	1 085 000 000	1 060 000 000
Löptid längre än 5 år	75 000 000	175 000 000	75 000 000	175 000 000

Samtliga moderbolagets lån omfattas av en kommunal borgen upp till ett tak på 1 450 000 000 kr.

<sup>1</sup> Nordic Investment Bank

Noter	Belopp i kronor	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31

#### NOT 21 DERIVAT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

	2024-12-31		2023-12-31	
	Upplupen ränta	Verkligt värde	Upplupen ränta	Verkligt värde
<b>Skulder</b>				
Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas				
Ränteswappar	809 559	10 244 009	1 317 900	13 328 774

Per balansdagen har bolaget fyra säkringsinstrument som omfattas av regelverket för säkringsredovisning. Säkringsinstrumenten är ränteswappar som säkrar lån i rörlig ränta. Ränteswapparnas sammanlagda nominella belopp uppgår till 300 (300) 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. Förhållandet beskrivs i separat säkringsrapport.

#### NOT 22 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Momsskulder	640 315	453 819	0	0
Innehållen personalskatt	861 532	382 054	861 532	382 054
Övriga kortfristiga skulder	8 696	0	8 696	0
<b>Summa</b>	<b>1 510 543</b>	<b>835 873</b>	<b>870 228</b>	<b>382 054</b>

#### NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner	111 374	9 106	111 374	9 106
Upplupna semesterlöner	1 344 533	1 285 476	1 344 533	1 285 476
Upplupna sociala avgifter	45 647	465 042	45 647	465 042
Upplupna sociala avgifter semesterlöner	411 799	403 897	411 799	403 897
Upplupen löneskatt på pensionskostn	610 445	556 143	610 445	556 143
Upplupna räntekostnader	1 251 782	1 556 882	1 251 782	1 556 882
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	1 320 091	586 790	1 320 091	586 790
Upplupna driftkostnader	934 682	864 537	934 682	864 537
Upplupen el	697 304	666 537	697 304	666 537
Upplupen värme	820 503	817 998	820 503	817 998
Upplupen avfallshantering	34 131	7 311	34 131	7 311
Övriga uppl. kostnader och förutbet. intäkter	316 521	4 247 502	227 587	1 613 091
Upplupet revisionsarvode	75 000	163 200	75 000	163 200
<b>Summa</b>	<b>7 973 814</b>	<b>11 630 420</b>	<b>7 884 880</b>	<b>8 996 009</b>

2025042402793

Noter	Belopp i kronor	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>NOT 24 EVENTUALFÖRPLIKTELSER</b>					
	Skulder Gredelinen KB	-	-	3 256 813	3 822 628
		-	-	<b>3 256 813</b>	<b>3 822 628</b>
<b>NOT 25 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION</b>					
Till årsstämmans förfogande står					
	Balanserade resultat			139 182 198 kr	
	Årets resultat			36 291 078 kr	
	<b>Totalt</b>			<b>175 473 276 kr</b>	
	Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 100 tkr per aktie, totalt i ny räkning överförs			10 000 000 kr	
	<b>Totalt</b>			<b>165 473 276 kr</b>	
					<b>175 473 276 kr</b>

2025042402794

Knivsta den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Kommunfastigheter i Knivsta AB

Simon Vikström  
*ordförande*

Johan Helenius  
*vice ordförande*

Maria Ahlestål  
*ledamot*

Mats Johansson  
*ledamot*

Kerstin Eskhult  
*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*

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:  
**Årsredovisning 2024 KFAB koncern**

Unikt dokument-id:  
04fdc35b-d365-42cd-820f-ada6ec87f795

Dokumentets fingeravtryck:  
b52c7ba2b8fa3dde9ac3813f92ee63023596b79a6e98136981f89ba8e7733d10bcb2652ce8cfa4930  
0e3c80a3e24ba7fbe24ee21a06f75c8b82503cb96ab4170

2025042402795

## Undertecknare



**Maria Ahlestål**

styrelseledamot Kommunfastigheter i Knivsta AB

E-post: maria.ahlestal@politik.knivsta.se  
Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7  
(desktop)  
IP nummer: 85.224.17.18

Signerad med BankID: Maria  
Catharina Ahlestål (19700228\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-03-07 15:24:03 UTC



**Simon Vikström**

Styrelseordförande Kommunfastigheter i Knivsta AB

E-post: simon.vikstrom@knivsta.nu  
Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7  
(desktop)  
IP nummer: 83.185.83.140

Signerad med BankID: OLOV-SIMON  
HILDING VIKSTRÖM (19810923\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-03-07 15:32:23 UTC



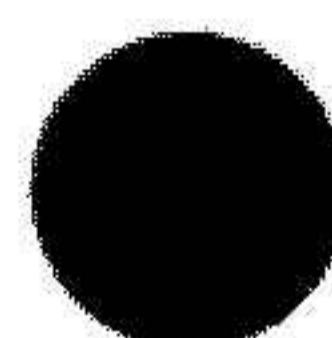
**Kerstin Eskhult**

styrelseledamot Kommunfastigheter i Knivsta AB

E-post: Kerstin.Eskhult@politik.knivsta.se  
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartphone)  
IP nummer: 81.229.3.21

Signerad med BankID: KERSTIN  
ESKHULT (19500626\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-03-07 15:48:47 UTC



**Johan Helenius**

vice styrelseordförande Kommunfastigheter i Knivsta AB

E-post: zelma63@gmail.com  
Enhet: Samsung Browser 27.0 on K Android 10  
(smartphone)  
IP nummer: 83.187.162.165

Signerad med BankID: JOHAN  
HELENIUS (19630725\*\*\*\*)

Signerad med BankID: JOHAN  
HELENIUS (19630725\*\*\*\*)

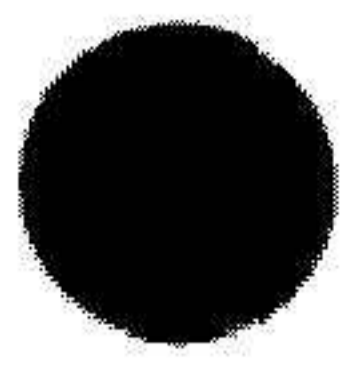
Betrodd tidsstämpel:  
2025-03-07 23:19:25 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

2025042402796

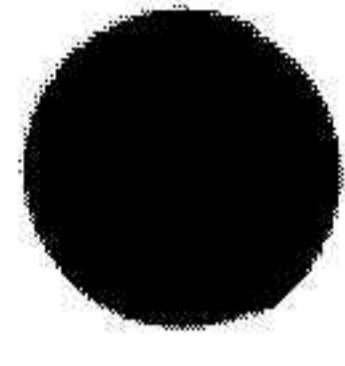


**Mats Johansson**  
styrelseledamot Kommunfastigheter i Knivsta AB

E-post: mats.johansson.knivsta@telia.com  
Enhet: Safari 18.3 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)  
IP nummer: 83.255.115.219

Signerad med BankID: MATS JOHANSSON (19600731\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-03-08 10:43:01 UTC



**Hans-Petter Rognes**  
VD  
Kommunfastigheter i Knivsta AB

E-post: hans-petter.rognes@knivsta.se  
Enhet: Chrome 133.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)  
IP nummer: 81.229.187.165

Signerad med BankID: Hans-Petter Rognes (19660820\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-03-09 14:51:34 UTC



**Åsa Felton**  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

E-post: asa.felton@se.ey.com  
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)  
IP nummer: 147.161.188.108

Signerad med BankID: ÅSA FELTON (19730104\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-03-10 09:28:22 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-03-10 09:28:22 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

# Aktivitetslogg

2025042402797

Betrodd tidsstämpel	Aktivitet med insamlade uppgifter
2025-03-10 09:28:22 UTC	Dokumentet signerades av Åsa Felton (asa.felton@se.ey.com) Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 147.161.188.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-03-10 09:28:21 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Åsa Felton (asa.felton@se.ey.com) Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 147.161.188.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-03-10 09:12:43 UTC	Dokumentet lästes igenom av Åsa Felton (asa.felton@se.ey.com) Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 147.161.188.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-03-10 07:02:18 UTC	Dokumentet öppnades av Åsa Felton (asa.felton@se.ey.com) Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 213.115.65.129 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-03-09 14:51:34 UTC	Dokumentet signerades av Hans-Petter Rognes (hans-petter.rogn@knivsta.se) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 81.229.187.165 - IP Plats: Huddinge, Sweden
2025-03-09 14:51:34 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Hans-Petter Rognes (hans-petter.rogn@knivsta.se) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 81.229.187.165 - IP Plats: Huddinge, Sweden
2025-03-09 14:51:18 UTC	Dokumentet öppnades av Hans-Petter Rognes (hans-petter.rogn@knivsta.se) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 81.229.187.165 - IP Plats: Huddinge, Sweden
2025-03-08 10:43:01 UTC	Dokumentet signerades av Mats Johansson (mats.johansson.knivsta@telia.com) Enhet: Safari 18.3 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 83.255.115.219 - IP Plats: Uppsala, Sweden
2025-03-08 10:43:00 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Mats Johansson (mats.johansson.knivsta@telia.com) Enhet: Safari 18.3 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 83.255.115.219 - IP Plats: Uppsala, Sweden
2025-03-08 10:20:24 UTC	Dokumentet lästes igenom av Mats Johansson (mats.johansson.knivsta@telia.com) Enhet: Safari 18.3 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 83.255.115.219 - IP Plats: Uppsala, Sweden
2025-03-08 10:19:15 UTC	Dokumentet öppnades av Mats Johansson (mats.johansson.knivsta@telia.com) Enhet: Safari 18.3 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 83.255.115.219 - IP Plats: Uppsala, Sweden
2025-03-07 23:19:25 UTC	Dokumentet signerades av Johan Helenius (zelma63@gmail.com) Enhet: Samsung Browser 27.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 83.187.162.165 - IP Plats: Stockholm, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2025042402798

2025-03-07 23:19:24 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Johan Helenius (zelma63@gmail.com)  
Enhet: Samsung Browser 27.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 83.187.162.165 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-03-07 23:19:10 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Johan Helenius (zelma63@gmail.com)  
Enhet: Samsung Browser 27.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 83.187.162.165 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-03-07 23:18:57 UTC Dokumentet öppnades av Johan Helenius (zelma63@gmail.com)  
Enhet: Samsung Browser 27.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 83.187.162.165 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-03-07 15:48:47 UTC Dokumentet signerades av Kerstin Eskhult (Kerstin.Eskhult@politik.knivsta.se)  
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 81.229.3.21 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-03-07 15:48:46 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Kerstin Eskhult  
(Kerstin.Eskhult@politik.knivsta.se)  
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 81.229.3.21 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-03-07 15:48:32 UTC Dokumentet öppnades av Kerstin Eskhult (Kerstin.Eskhult@politik.knivsta.se)  
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 81.229.3.21 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-03-07 15:32:23 UTC Dokumentet signerades av Simon Vikström (simon.vikstrom@knivsta.nu)  
Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 83.185.83.140 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-03-07 15:32:23 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Simon Vikström  
(simon.vikstrom@knivsta.nu)  
Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 83.185.83.140 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-03-07 15:31:41 UTC Dokumentet öppnades av Simon Vikström (simon.vikstrom@knivsta.nu)  
Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 83.185.83.140 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-03-07 15:24:03 UTC Dokumentet signerades av Maria Ahlestål (maria.ahlestal@politik.knivsta.se)  
Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 85.224.17.18 - IP Plats: Uppsala, Sweden

2025-03-07 15:24:02 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Maria Ahlestål  
(maria.ahlestal@politik.knivsta.se)  
Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 85.224.17.18 - IP Plats: Uppsala, Sweden

2025-03-07 15:21:11 UTC Dokumentet öppnades av Maria Ahlestål (maria.ahlestal@politik.knivsta.se)  
Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 85.224.17.18 - IP Plats: Uppsala, Sweden

2025-03-07 14:39:53 UTC Dokumentet skickades till Åsa Felton (asa.felton@se.ey.com)  
Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.101.34.94 - IP Plats: Orsa, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2025042402799

2025-03-07 14:39:52 UTC Dokumentet skickades till Hans-Petter Rognes (hans-petter.rogn@knivsta.se)  
Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.101.34.94 - IP Plats: Orsa, Sweden

2025-03-07 14:39:51 UTC Dokumentet skickades till Kerstin Eskhult (Kerstin.Eskhult@politik.knivsta.se)  
Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.101.34.94 - IP Plats: Orsa, Sweden

2025-03-07 14:39:51 UTC Dokumentet skickades till Mats Johansson (mats.johansson.knivsta@telia.com)  
Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.101.34.94 - IP Plats: Orsa, Sweden

2025-03-07 14:39:50 UTC Dokumentet skickades till Maria Ahlestål (maria.ahlestal@politik.knivsta.se)  
Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.101.34.94 - IP Plats: Orsa, Sweden

2025-03-07 14:39:49 UTC Dokumentet skickades till Johan Helenius (zelma63@gmail.com)  
Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.101.34.94 - IP Plats: Orsa, Sweden

2025-03-07 14:39:48 UTC Dokumentet skickades till Simon Vikström (simon.vikstrom@knivsta.nu)  
Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.101.34.94 - IP Plats: Orsa, Sweden

2025-03-07 14:39:47 UTC Dokumentet förseglades av Mia Karlén Budak (mia.karlen-budak@knivsta.se)  
Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.101.34.94 - IP Plats: Orsa, Sweden

2025-03-07 14:36:45 UTC Dokumentet skapades av Mia Karlén Budak (mia.karlen-budak@knivsta.se)  
Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.101.34.94 - IP Plats: Orsa, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kommunfastigheter i Knivsta AB, org.nr 556663-1577

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kommunfastigheter i Knivsta AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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.

#### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-4. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Kommunfastigheter i Knivsta AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. 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, eller
- 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Uppsala det datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Åsa Felton  
Auktoriserad revisor

2025042402803

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**ÅSA FELTON**

Auktoriserad revisor

Serienummer: cc0db37c8e6863[...]0e26b6c382102

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-10 09:27:59 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: WJNQ6-BN1VZ-C3JDE-3H0GC-HJ0EZ-2UHXM