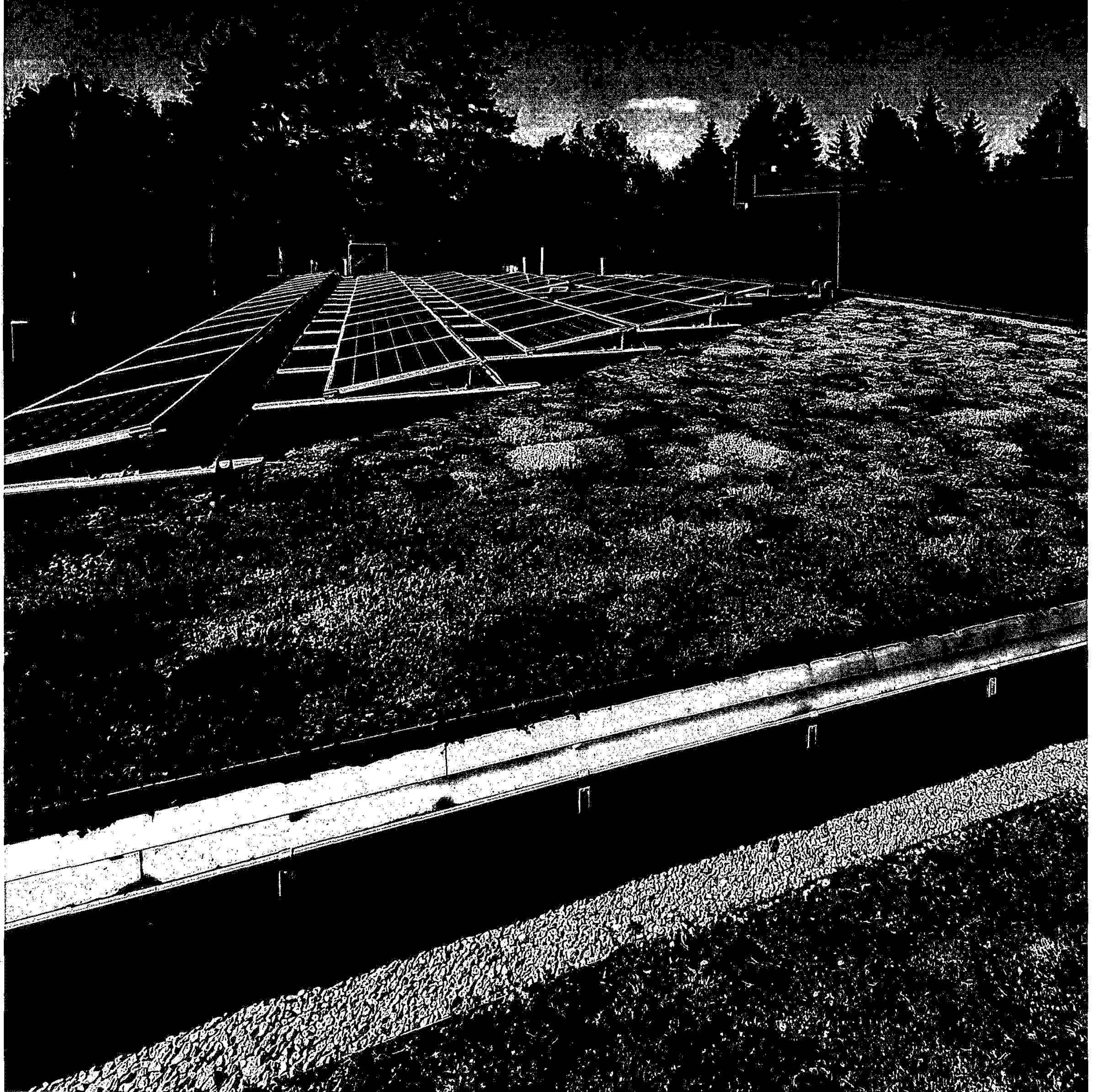
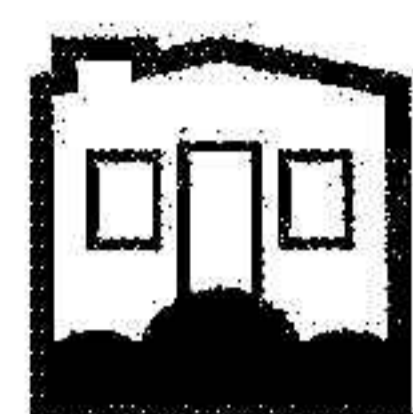


# 2022

Kommunfastigheter i Knivsta AB  
Årsredovisning





## Innehåll

VD har ordet .....	1
Det här är Kommunfastigheter i Knivsta AB .....	2
Förvaltningsberättelse .....	6
Nyckeltal .....	10
Resultaträkning .....	11
Balansräkning (tillgångar) .....	12
Balansräkning ( eget kapital och skulder) .....	13
Förändring eget kapital .....	14
Kassaflödesanalys .....	15
Noter och redovisningsprinciper .....	16

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

## VD har ordet

Pandemi, inflation och krig är några ingredienser som präglar vår nutid och gör det svårt att navigera in i framtiden.

Kommunfastigheter har dock en relativt god utgångspunkt för att möta de svårigheter vi har framför oss.

Efter många år av intensiv nyproduktion går vi nu in i en förvaltningsperiod där fokus kommer ligga på underhåll och driftoptimering.

Höga energipriser har varit drivande i dagens inflationsspiral varför vi kommer att ha fortsatt fokus på energieffektivisering under kommande år. Vi kan nu gå in i den förväntade lågkonjunkturen väl rustade med relativt lång skuldportfölj och välhållna fastigheter. Det som ligger framför oss är att upprätta en amorteringsplan nu när upplåningsbehovet för nyproduktion avstannat.

Utveckling av våra fastigheter sker i takt med att Knivsta kommun växer och får behov av nya lokaler.

Vid ombyggnader arbetar vi tillsammans med kommunen för att spara pengar, miljö och resurser genom att försöka undvika utrangering av byggnadskomponenter som ännu inte slitits ut eller skrivits av.

Framöver kommer vi lägga allt mer fokus på husen och dess funktion. På så sätt skapar vi trygga och trivsamma miljöer som ger nöjda hyresgäster och bibehållet fastighetsvärde.



*Hans-Petter Rognes,*  
Verkställande direktör

## Det här är Kommunfastigheter i Knivsta AB

Kommunfastigheter i Knivsta AB ägs av Knivsta kommun 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, finans- och utvecklingschef och redovisnings- och administrativ chef.

Tillsammans arbetar ledningsgruppen med allt från verksamhetsnära frågor till mer långsiktiga mål och framtidsvisioner för bolaget i sin helhet.

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

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

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

## Projekt och större underhåll

### Adolfsbergshallen

Adolfsbergshallen blev färdig enligt tidsplanen och invigdes oktober 2022 till stor glädje för Adolfsbergsskolans elever och lärare.

Idrottshallen är i första hand anpassad till skolans idrottslektioner men nyttjas även av föreningslivet efter skolans stängning. Den innehåller en cafédel samt plats för en mindre publik.

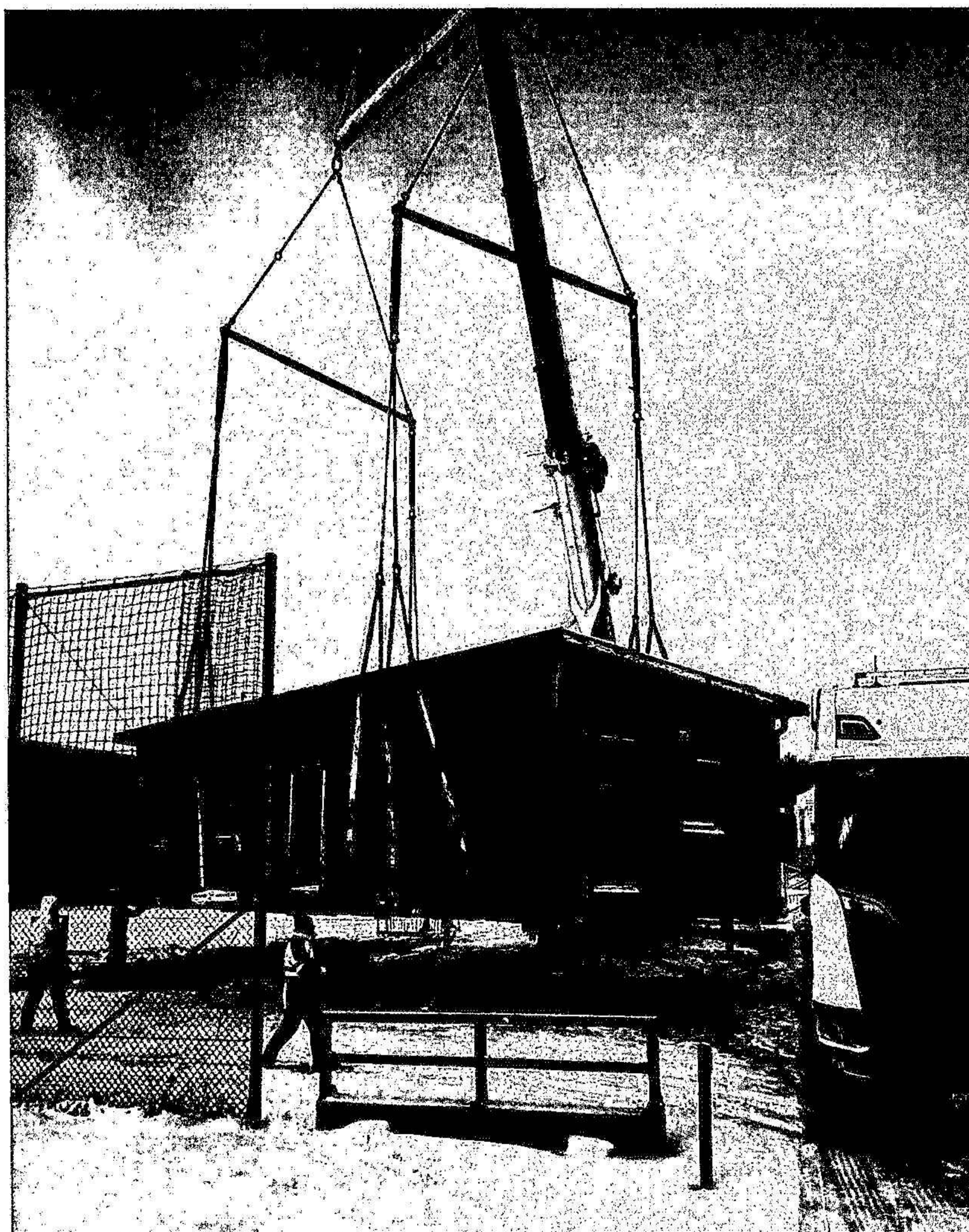
Byggprojektet har drabbats av leveransproblem av infrastruktur från Roslagsvatten, Vattenfall och gatuenheten samt materialleveransproblem som berott på både pandemin och kriget i Ukraina men detta till trots ändå klarat tidsplan och budget.



## CIK

På CIK har det genomförts garantiåtgärder, gällande främst fukt i ishallen, under 2022. Flertalet frågor gällande CIK's fasad har framförts från medborgare och dessa kan vi lugna med svar om värmebehandlad panels egenskaper samt att vi utför provtagning på den 2 ggr/år utan påvisad skada.

Flytt av "CIK-boden" till en placering nära boulebanorna skedde våren 2022 men problem med IT-utrustning har försenat ibruktandet av lokalen fram till årsskiftet 22/23.



## Verksamhetsanpassningar

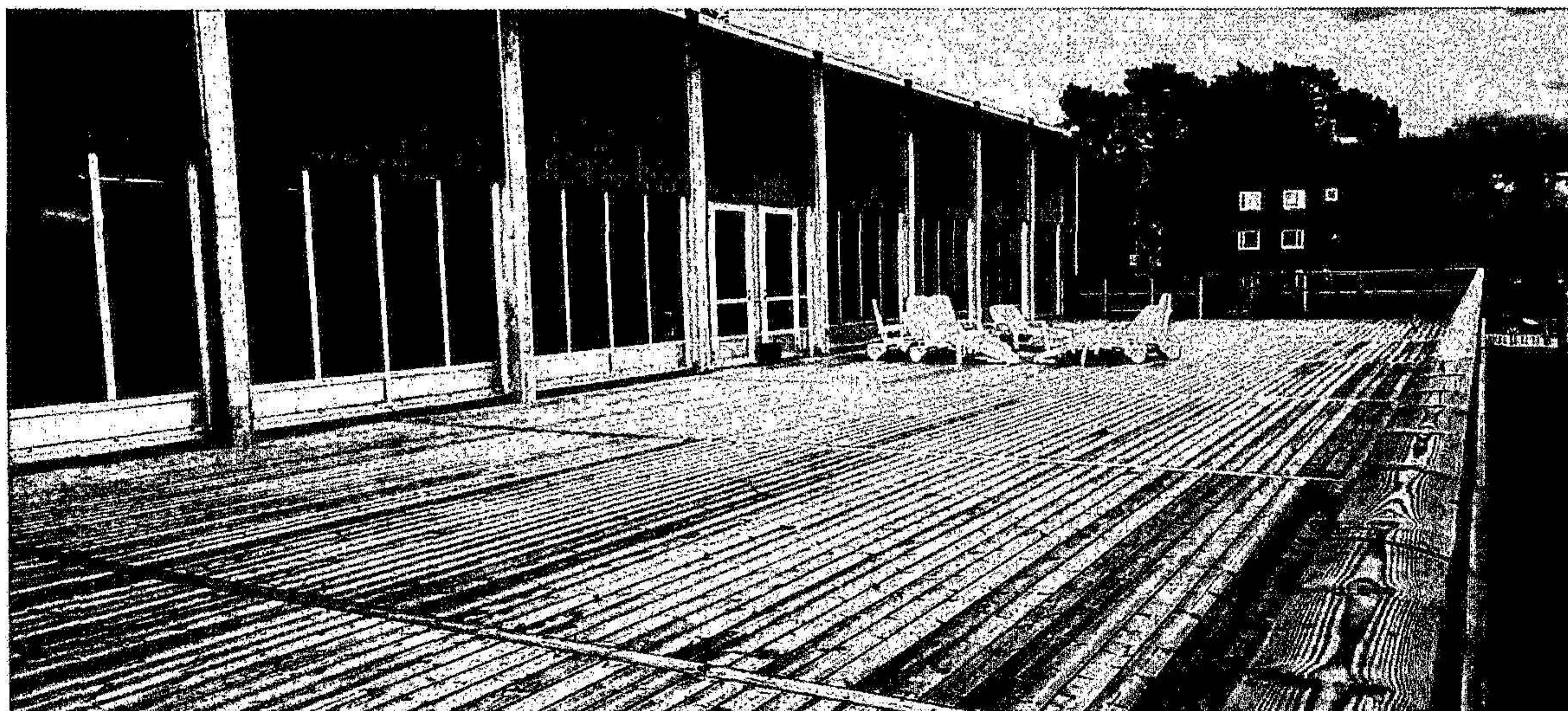
Kommunen har varit försiktig i sina beställningar av verksamhetsanpassningar av lokaler under 2022 men både projektavdelningen och fastighetschef har deltagit i flera utredningar under året som främst rör omflyttning av verksamheter i befintliga lokaler. Bland annat har vi varit delaktiga i Kommunhuset, Lagga skola, CIK kontorsplan, Sjögrenska gymnasiet, Adolfsbergsskolan med flera.

### Underhållsarbeten

Kommunfastigheter har satsat på några större underhållsarbeten som hanterats av projektavdelningen. Renovering av östra flygeln på Ångbyskolan blev sommarens mest intensiva arbete. Där har vi installerat nytt akustikgolv och akustiktak med infälld belysning, målat om och monterat ny fast inredning. Vi hade ett gott samarbete med skolans personal för att klara detta stora arbete på endast 9 veckor!

Arbetet med att förbättra utemiljön kring Vårdcentralen fortsatte under sommaren 2022 och den här sommaren var det entrén till barnmorskorna och akutinfektion som fick ny plattläggning, cykelställ, utemöbler, belysning, rabatter samt upprensning av sly m.m. längs gatan.

Hälsohuset har under 2022 fått en större altan byggd i anslutning till simhallen, fasadplåtar målade i enhällig grå färg, förtydligande av entréparti och ny fin stenläggning.



Styrelsen och verkställande direktören för Kommunfastigheter i Knivsta AB avger härmed årsredovisning för verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Kommunfastigheter i Knivsta AB (org.nr 556663-1577) 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%. Alsikebolaget äger exploaterbar mark, bygger infrastruktur och säljer detaljplanelagd kvarters- och tomtmark i Alsike till privatpersoner, byggmästare och husbyggnadsleverantörer samt marknadsför Knivsta som helhet. Alsikebolaget är under avveckling och ingen verksamhet har bedrivits under 2022.

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 Gunnar Orméus, vice ordförande Benny Borgman, Susanne Jakobsson, Per Lindström och Britta Lästh som ledamöter samt Germund Sjövall, Christer Johansson och Mikael Olsson som suppleanter.

Styrelsen har haft sex protokollförda sammanträden under året.

2023042718378

## 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 3:394  
 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

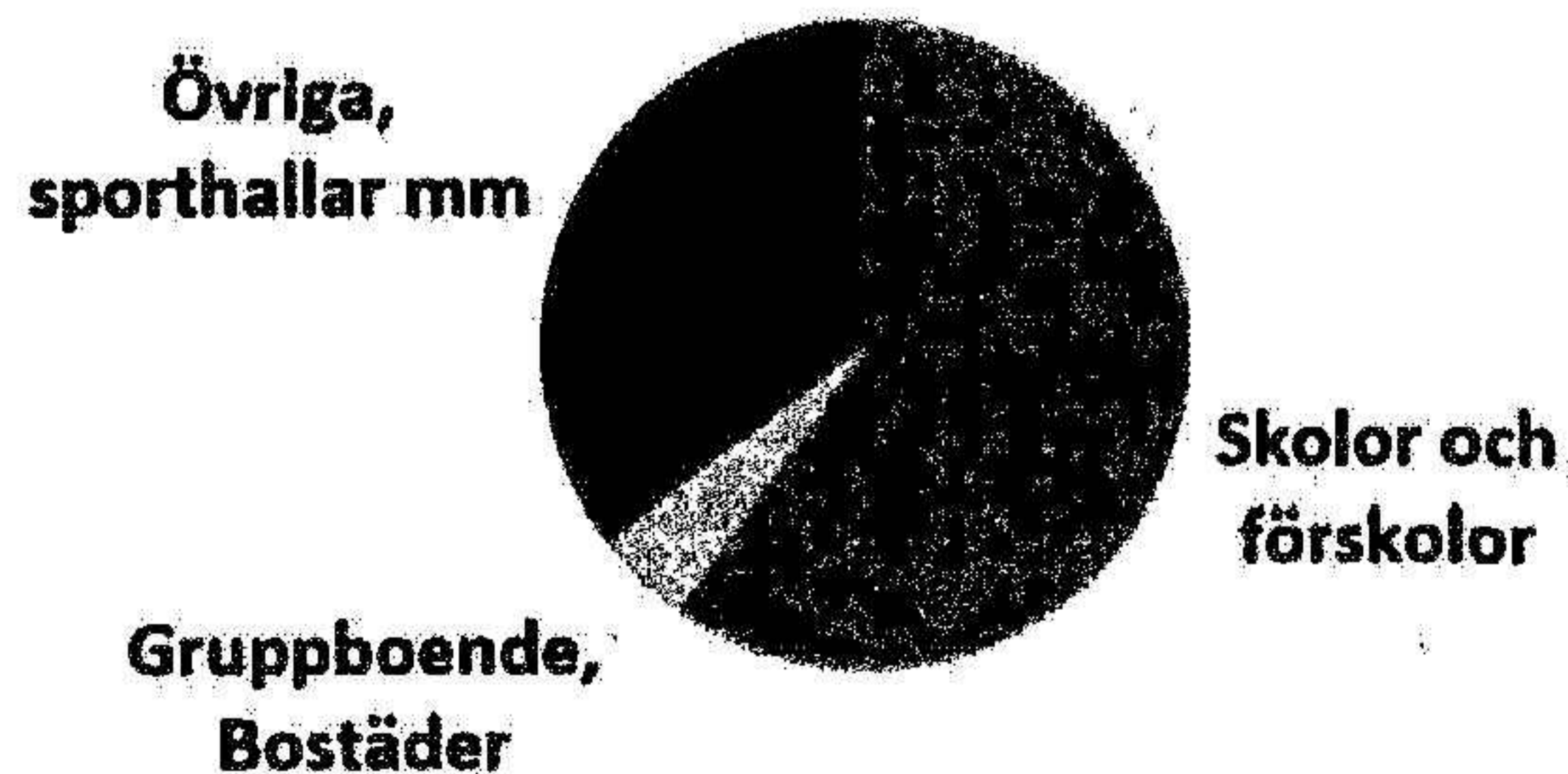
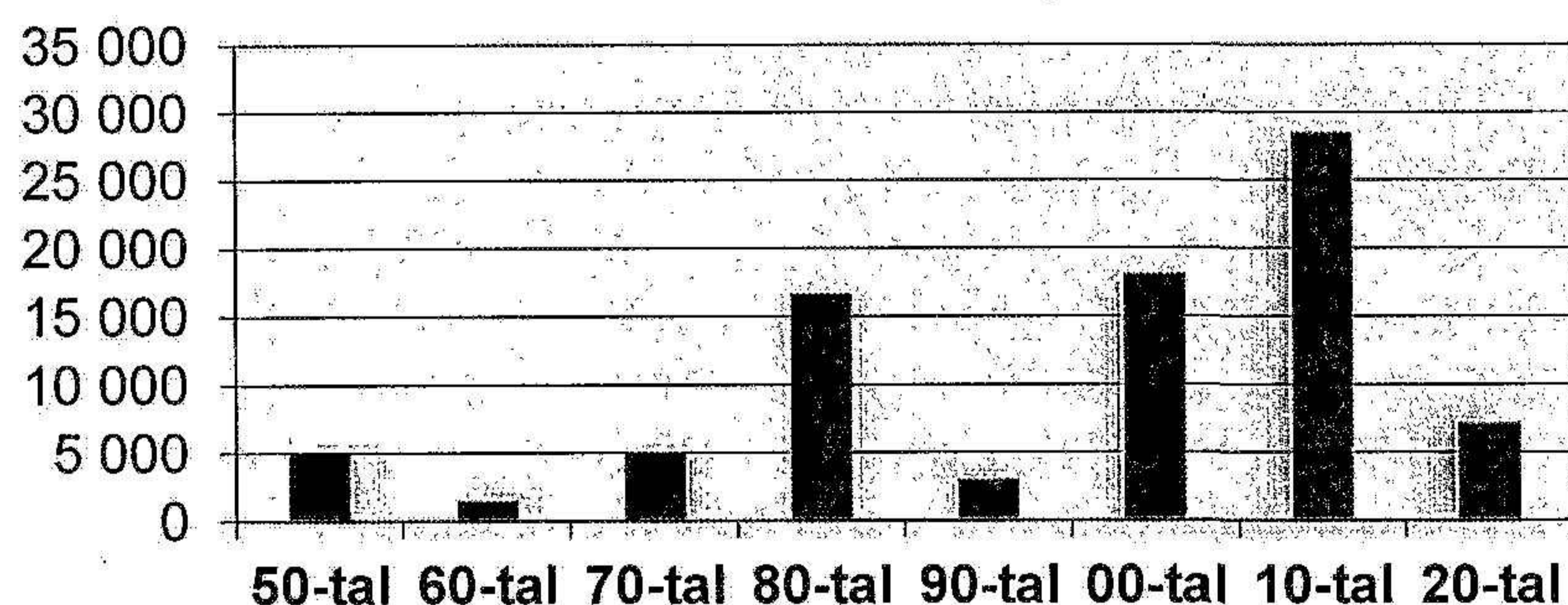
Lagga-Husby 1:17

### Husby-Långhundra

Husby-Långhundra 6:41

I fastighetsbeståndet ingår lägenheter samt gruppboende på totalt ca 4 100 m<sup>2</sup> (LOA). För den pedagogiska verksamhetens räkning ägs och drivs 10 skolfastigheter och 13 förskolefastigheter på ca 51 898 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

### Inköp

Gredelinen KB, med Knivsta kommunhus som enda tillgång, köptes av Nordisk Renting för 131 Mkr under året.

### Energi

Under året har hela Europa haft stort fokus på de extremt höga elkostnaderna som grundar sig i Rysslands anfallskrig mot Ukraina.

Kommunfastigheter har gjort åtgärder för att spara el genom att bland annat fortsätta konverteringar till LED lampor, nattsläckning i verksamheter som efterfrågar det och natt- och helgsänkning av innetemperaturer i byggnader med värmepumpar som går på el.

### Akuta åtgärder

En kostsam vattenskada i Alsike skola uppdagades. Den berodde på undermåliga krav på plåtarbetens utförande. Den är nu åtgärdad, men eftersom det rör sig om utifrån inkommande vatten omfattas den inte av försäkringen.

Då Segerstaskolan fick användningsförbud lagom till sommarlovet hjälpte vi kommunen med flyttkarusellen där Sjögrenska gymnasiet flyttade till de nedlagda förskolorna Skutan och Nordan. Barnen som tidigare gått i Segerstaskolan flyttade till Sjögrenska gymnasiets gamla lokaler. I processen döptes Sjögrenska gymnasiet om till Valloxskolan.

### Kommersiella lokaler

På Centralvägen 19 i gamla brandstationen har en av hyresgästerna, Monkey Mountain Brewery, expanderat när en annan hyresgäst, Klippoteket, flyttat till en intilliggande då ledig lokal. Kommunfastigheter har tidigare huserat på både plan 2 och en del av plan 3 men under året flyttat ner hela verksamheten till plan 2. Kodstudion har som ny hyresgäst flyttat in på plan 3.

Ett markbyte medförde att Kommunfastigheter tog över Särstastugan och byggde en ny minigolfbana. Stugan har hyrts ut till en helårsrestaurang.

### Nyproduktion

Adolfsbergshallen färdigställdes och invigdes under året. Efter färdigställandet av Adolfsbergshallen har inget mer nyproduktionsprojekt påbörjats.

### Omsättning och resultat

I moderbolaget Kommunfastigheter i Knivsta AB uppgick nettoomsättningen till 172 437 tkr (166 538 tkr). Driftnettot uppgick till 101 405 tkr (104 464 tkr), och avskrivningarna uppgick till 56 978 tkr (56 352 tkr).

Räntekostnaderna uppgick till 14 898 tkr (12 287 tkr). Räntekostnaderna avsåg primärt de lån bolaget har hos Kommuninvest samt Nordiska Investeringsbanken (se not 23), samt kostnadsränta för utnyttjad kredit på koncernkontot, jämte borgensavgifter till Knivsta Kommun.

Årets resultat efter skatt och bokslutsdispositioner uppgick för moderbolaget till 18 360 tkr (11 423 tkr). För koncernen uppgick resultatet efter skatt till 13 471 tkr (26 733 tkr).

**Likviditet och soliditet**

Likvida medel uppgick per 2022-12-31 för moderbolaget till 300 tkr (6 tkr). Bolaget har en checkkredit hos Nordea på 75 000 tkr (75 000 tkr), varav 0 tkr (3 254 tkr) nyttjades per 2022-12-31.

Bolagets tillgodohavande på koncernkontot uppgick per 2022-12-31 till 16 247 tkr (0 tkr).

Dotterbolaget, Alsike Fastighetsaktiebolag, hade likvida medel på 9 tkr (3 199 tkr) samt tillgodohavande på Knivsta Kommuns koncernkonto med 69 419 tkr (90 355 tkr). Dotterbolaget hade en total kredit på 65 000 tkr (65 000 tkr). Soliditeten för moderbolaget var vid årets slut 13,4% (13,9%) och för koncernen 16,0% (17,2%).

**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 2022 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 (beräknat på resultat efter skatt på bolagets totala egna kapital).

Soliditeten i bolaget har minskat till 13,4% (13,9%). Minskningen förklaras primärt av ökad upplåning. Soliditetsnivån ligger över det långsiktiga soliditetsmålet. Vinstmarginalen efter skatt uppgick till 4,6% (6,9%), vilket ligger över det långsiktiga målet enligt ägardirektivet.

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande står

Balanserade resultat	131 802 455 kr
Årets resultat	18 360 132 kr
<b>Totalt</b>	<b>150 162 587 kr</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 209 tkr per aktie, totalt	20 900 000 kr
i ny räkning överförs	129 262 587 kr
<b>Totalt</b>	<b>150 162 587 kr</b>

**Nyckeltal** Belopp i tusen kronor

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Moderbolaget</b>					
Totala intäkter	172 437	166 538	169 264	167 185	141 655
Rörelseresultat	31 958	37 881	45 431	39 052	32 551
Årets resultat	18 360	11 423	20 535	10 093	12 057
Balansomslutning	1 564 780	1 411 991	1 468 452	1 489 068	1 411 288
Soliditet % <sup>1)</sup>	13,4	13,9	12,0	10,2	9,9
Vinstmarginal %	10,6	6,9	12,1	6,0	8,5
Vinstmarginal % exkl. utdelning	4,6	6,9	6,2	3,6	2,9
Räntetäckningsgrad % <sup>1)</sup>	215	308	311	269	144
Likvida medel	300	6	8	9	0
Långfristig låneskuld	1 185 000	900 000	1 225 000	1 250 000	1 150 000
Uthyrningsbar area, m <sup>2</sup> (BTA)*	86 665	83 868	83 868	79 800	76 502
*Från 2019 och framåt redovisat LOA					
<b>Koncernen</b>					
Totala intäkter	177 405	304 609	188 345	181 062	140 937
Rörelseresultat	33 611	46 175	52 265	36 296	24 740
Årets resultat	13 471	26 733	29 820	17 114	1 365
Balansomslutning	1 618 104	1 487 310	1 552 052	1 590 163	1 497 282
Soliditet % <sup>1)</sup>	16,0	17,2	14,7	13,1	13,6
Räntetäckningsgrad % <sup>1)</sup>	229	374	356	250	109
Likvida medel	309	3 206	18	2 178	766
Långfristig låneskuld	1 185 000	900 000	1 225 000	1 250 000	1 150 000

<sup>1)</sup> Se nyckeltalsdefinition under redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.

Resultaträkning		Belopp i kronor		Koncernen		Moderbolaget	
		Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>							
Hysesintäkter	3	148 992 068	139 503 283	143 870 611	139 265 603		
Försäljning av fastigheter		0	139 048 000	0	0		
Övriga intäkter		28 413 057	26 058 015	28 565 897	27 272 209		
<b>Summa intäkter</b>	<b>6</b>	<b>177 405 125</b>	<b>304 609 298</b>	<b>172 436 508</b>	<b>166 537 812</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>							
Drift	5	-67 640 735	-59 286 262	-66 773 800	-57 155 597		
Underhåll		-4 257 391	-4 918 140	-4 257 391	-4 918 140		
Administrationskostnader	4,5	-6 589 860	-8 289 996	-6 589 860	-6 976 613		
Övriga kostnader		-5 401 106	-2 978 420	-5 401 106	-2 992 327		
Avskrivningar	7	-59 426 686	-56 351 540	-56 977 825	-56 351 540		
Förlust vid avyttring		-478 586	-262 710	-478 586	-262 710		
Kostnader för sålda fastigheter	8	0	-126 347 561	0	0		
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>6</b>	<b>-143 794 364</b>	<b>-258 434 629</b>	<b>-140 478 568</b>	<b>-128 656 927</b>		
<b>Rörelseresultat</b>		<b>33 610 761</b>	<b>46 174 668</b>	<b>31 957 940</b>	<b>37 880 884</b>		
<b>FINANSIELLA POSTER</b>							
Resultat från andelar i koncernbolag		0	0	2 030 003	0		
Utdelning från koncernbolag		0	0	10 500 000			
Utdelning på aktier och andelar		2 000	2 000	2 000	2 000		
Ränteintäkter och likn. resultatposter		439 649	9 903	2 336	9 901		
Räntekostnader och likn. resultatposter	24	-14 899 118	-12 340 817	-14 897 523	-12 286 828		
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-14 457 469</b>	<b>-12 328 914</b>	<b>-2 363 185</b>	<b>-12 274 927</b>		
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>19 153 292</b>	<b>33 845 755</b>	<b>29 594 756</b>	<b>25 605 958</b>		
Bokslutsdispositioner	9	0	0	-7 010 246	-11 143 223		
Skatt	10	-5 682 410	-7 112 934	-4 224 378	-3 039 309		
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>13 470 882</b>	<b>26 732 821</b>	<b>18 360 132</b>	<b>11 423 426</b>		

<b>Balansräkning</b> Belopp i kronor		<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
		Not	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>	11	181 350	554 034	181 350	554 034
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	12	1 407 719 773	1 267 653 444	1 276 128 220	1 267 653 444
Pågående nyanläggningar	13	9 466 362	19 313 524	9 466 362	19 313 524
Maskiner och inventarier	14	81 075 416	82 125 851	81 075 416	82 125 851
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 498 261 551</b>	<b>1 369 092 819</b>	<b>1 366 669 998</b>	<b>1 369 092 819</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	15	0	0	43 677 350	35 245 910
Aktier och andelar	16	40 000	40 000	40 000	40 000
Långfristig fordran koncernföretag	16	0	0	124 761 075	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>	<b>168 478 425</b>	<b>35 285 910</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 498 482 901</b>	<b>1 369 686 853</b>	<b>1 535 329 773</b>	<b>1 404 932 763</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Varulager</b>					
Omsättningsfastigheter	17	0	0	0	0
Pågående arbete för annans räkning	18	0	0	0	0
<b>Summa varulager</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		15 029 641	14 872 907	416 282	255 548
Fordringar koncernföretag		5 184 345	2 188 974	6 133 926	2 187 503
Koncernkonto Knivsta Kommun		92 743 269	90 355 098	16 246 853	0
Aktuella skattefordringar		1 841 012	4 314 437	1 841 012	1 924 629
Övriga kortfristiga fordringar	19	2 338 056	731 889	2 337 103	731 889
Förutbetalda kostn och uppl intäkter	20	2 175 628	1 954 073	2 175 628	1 952 786
Kassa och bank		309 291	3 205 532	299 751	6 150
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>119 621 241</b>	<b>117 622 910</b>	<b>29 450 554</b>	<b>7 058 505</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 618 104 142</b>	<b>1 487 309 764</b>	<b>1 564 780 327</b>	<b>1 411 991 269</b>

2023042718384

Balansräkning	Belopp i kronor	Koncernen		Moderbolaget	
		Not	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital (moderbolaget)</b>					
<b>Bundet eget kapital</b>					
Aktiekapital	21	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>
<b>Fritt eget kapital</b>					
Balanserat resultat		0	0	142 302 455	130 879 029
Årets resultat		0	0	18 360 132	11 423 426
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>150 162 587</b>	<b>142 302 455</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>150 262 587</b>	<b>142 402 455</b>
<b>Eget kapital (koncernen)</b>					
Aktiekapital	21	100 000	100 000	0	0
Övrigt tillskjutet kapital		84 850 000	84 850 000	0	0
Annat eget kapital inkl årets resultat		173 306 535	170 335 653	0	0
<b>Totalt eget kapital</b>		<b>258 256 535</b>	<b>255 285 653</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Obeskattade reserver</b>					
Periodiseringsfond 2016		0	0	0	2 924 000
Periodiseringsfond 2017		0	0	6 005 543	6 005 543
Periodiseringsfond 2018		0	0	3 309 120	3 309 120
Periodiseringsfond 2019		0	0	2 247 740	2 247 740
Periodiseringsfond 2020		0	0	3 931 525	3 931 525
Periodiseringsfond 2021		0	0	3 519 577	3 585 331
Periodiseringsfond 2022		0	0	3 000 000	0
Ackumulerade överavskrivningar		0	0	53 248 706	46 248 706
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75 262 211</b>	<b>68 251 965</b>
<b>Avsättningar</b>					
Uppskjuten skatt	22	20 787 617	17 304 467	5 004 914	2 951 111
<b>Summa avsättningar</b>		<b>20 787 617</b>	<b>17 304 467</b>	<b>5 004 914</b>	<b>2 951 111</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	24,25	1 185 000 000	900 000 000	1 185 000 000	900 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 185 000 000</b>	<b>900 000 000</b>	<b>1 185 000 000</b>	<b>900 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	24,25	100 000 000	250 000 000	100 000 000	250 000 000
Leverantörsskulder		16 877 191	15 240 250	16 874 141	14 912 808
Koncernkonto Knivsta Kommun		0	3 254 082	0	3 254 082
Skuld till koncernföretag		26 501 319	37 345 706	23 513 650	22 804 935
Aktuella skatteskulder		379 728	0	0	0
Övriga skulder	26	1 858 914	399 735	447 089	397 726
Upplupna kostn och förutbet intäkter	27	8 442 837	8 479 871	8 415 735	7 016 187
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>154 059 989</b>	<b>314 719 644</b>	<b>149 250 615</b>	<b>298 385 738</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 618 104 142</b>	<b>1 487 309 764</b>	<b>1 564 780 327</b>	<b>1 411 991 269</b>

**Förändring eget kapital** Belopp i kronor

<i>Moderbolaget</i>				
	Aktiekapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>110 343 545</b>	<b>20 535 484</b>	<b>130 979 029</b>
Disp. av föregående års resultat		20 535 484	-20 535 484	0
Årets resultat			11 423 426	11 423 426
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>130 879 029</b>	<b>11 423 426</b>	<b>142 402 455</b>
Disp. av föregående års resultat		11 423 427	-11 423 427	0
Utdelning			-10 500 000	-10 500 000
Årets resultat			18 360 132	18 360 132
<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>
<i>Koncernen</i>				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>84 500 000</b>	<b>143 952 833</b>	<b>228 552 833</b>
Årets resultat			26 732 821	26 732 821
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>84 500 000</b>	<b>170 685 653</b>	<b>255 285 653</b>
Utdelning till kommunen			-10 500 000	-10 500 000
Årets resultat			13 470 882	13 470 882
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>84 500 000</b>	<b>173 656 535</b>	<b>258 256 535</b>

Kassaflödesanalys	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseresultat	33 610 761	46 174 668	31 957 940	37 880 884
<i>Justeringar för poster som inte genererar kassaflöde</i>				
Utrangering	478 586	262 710	478 586	262 710
Avskrivningar	61 068 855	56 351 540	56 977 825	56 351 540
Avsättning	0	-16 017 300	0	0
Betald skatt	274 166	-4 201 803	-2 086 958	-2 522 149
Erhållen utdelning på aktier och andelar	2 000	2 000	2 000	2 000
Erhållen ränta och räntebidrag	439 649	9 903	2 336	9 901
Erlagd ränta	-14 899 118	-12 340 817	-14 897 523	-12 286 828
<b>Rörelseflöde</b>	<b>80 974 899</b>	<b>70 240 902</b>	<b>72 434 206</b>	<b>79 698 059</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
ökning(-)/minskning(+) av omsättningstillgångar	0	124 954 584	0	0
ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-5 315 445	-77 194 299	-22 182 065	27 419 329
ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-12 711 207	-12 645 591	864 877	-4 851 244
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-18 026 652</b>	<b>35 114 694</b>	<b>-21 317 188</b>	<b>22 568 085</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>62 948 247</b>	<b>105 355 596</b>	<b>51 117 018</b>	<b>102 266 144</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>				
Investeringar i fastigheter och mark	-55 023 807	-26 976 839	-55 023 807	-26 976 839
Köp av Gredelinen KB	-131 162 512	0	-131 162 512	0
Försäljning av fastigheter och mark	515 133	0	515 133	0
Maskiner och inventarier	-152 232	-290 765	-152 232	-290 765
Försäljning av maskiner och inventarier	0	99 736	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-185 823 418</b>	<b>-27 167 867</b>	<b>-185 823 418</b>	<b>-27 267 603</b>
<b>KASSAFLÖDE EFTER INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-122 875 171</b>	<b>78 187 729</b>	<b>-134 706 400</b>	<b>74 998 541</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>				
Förändring av lån	130 478 929	-75 000 000	135 000 000	-75 000 000
Erhållen utdelning	0	0	10 500 000	0
Lämnad utdelning	-10 500 000	0	-10 500 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>119 978 929</b>	<b>-75 000 000</b>	<b>135 000 000</b>	<b>-75 000 000</b>
<b>FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 896 242</b>	<b>3 187 729</b>	<b>293 600</b>	<b>-1 459</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 205 532</b>	<b>17 803</b>	<b>6 150</b>	<b>7 609</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>309 290</b>	<b>3 205 532</b>	<b>299 751</b>	<b>6 150</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 moderbolag och dotterföretag Alsike Fastighets AB, (org.nr 556341-4043), Gredelinen KB (org.nr 969724-6529) i vilket moderbolaget innehar samtliga aktier eller andelar (100%).

#### Omfattning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget samt dotterföretag 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 dotterbolagets 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 resterande 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. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik.

Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader 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 tillgången 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
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 extern värdering. Nedskrivningsbehov beräknas genom att bokfört värde jämförs med det högsta av nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. För fastighet med ett bokfört värde som överstiger dessa värden görs en individuell nedskrivningsprövning. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut.

**Kundfordringar och övriga fordringar**

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

**Låneskulder och leverantörsskulder**

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

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

---

## **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 BFAR 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.

## **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 beståndet görs av extern värderingsman och värderingen uppvisar inga behov av nedskrivningar.

Noter	Belopp i kronor		Koncernen		Moderbolaget	
			2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>NOT 3 HYRESINTÄKTER</b>						
Hyror bostäder netto			3 794 982	4 032 911	3 794 982	3 795 231
Hyror lokaler			147 740 455	136 686 327	142 618 998	136 686 327
Hyresbortfall lokaler			-2 757 937	-1 430 869	-2 757 937	-1 430 869
Hyror bilplatser			214 568	214 914	214 568	214 914
<b>Summa</b>			<b>148 992 068</b>	<b>139 503 283</b>	<b>143 870 611</b>	<b>139 265 603</b>
<b>NOT 4 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA</b>						
<b>Revisionsuppdrag</b>						
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB			95 316	150 502	91 800	84 252
<b>Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget</b>						
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB			97 589	5 000	97 589	0
<b>Summa</b>			<b>192 905</b>	<b>155 502</b>	<b>189 389</b>	<b>84 252</b>
<b>NOT 5 PERSONAL M.M.</b>						
<b>Löner och ersättningar</b>						
Styrelse och VD			1 406 742	1 357 829	1 406 742	1 273 635
Övriga anställda			16 881 101	18 258 581	16 881 101	17 418 143
Sociala avgifter			5 514 046	5 820 456	5 514 046	5 540 774
Pensionskostnader, varav för styrelse 0 kr			1 552 677	1 675 633	1 552 677	1 580 528
<b>Summa</b>			<b>25 354 566</b>	<b>27 112 499</b>	<b>25 354 566</b>	<b>25 813 080</b>
<b>Medeltalet anställda</b>						
Kvinnor			18	19	18	18
Män			24	27	24	26
<b>Summa</b>			<b>42</b>	<b>46</b>	<b>42</b>	<b>44</b>
<b>Könsförd. i moderbolagets styrelse</b>						
Kvinnor					2	2
Män					3	3
<b>Summa</b>					<b>5</b>	<b>5</b>

Under året var sjukfrånvaron 5,2%, och föregående år var sjukfrånvaron 3,3% för moderbolaget. Av sjukfrånvaron var 30,7%% långtidsfrånvaro (12%).

Noter	Belopp i kronor	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31

**NOT 6 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN**

Av årets totala hyror avser 91,3% (89,9%) Knivsta Kommun. Försäljningen är 72,9% (67,0%) till Knivsta Kommun, 18,3% (19,3%) till Knivstabostäder AB, 0,01% (4,4%) till Alsike Fastighets AB och 0,7% (- %) till Gredelinen KB.

Av årets inköp avser 4,4% (6,5%) Knivsta Kommun, Knivstabostäder AB 2,0% (2,4%), Alsike Fastighets AB 0,0% (0,0%) och Gredelinen KB 0,0% (- %).

**NOT 7 AVSKRIVNINGAR**

Immateriella tillgångar	372 684	372 684	372 684	372 684
Byggnader och mark	52 752 598	49 686 002	50 303 737	49 686 002
Maskiner och inventarier	6 301 404	6 292 854	6 301 404	6 292 854
<b>Summa</b>	<b>59 426 686</b>	<b>56 351 540</b>	<b>56 977 825</b>	<b>56 351 540</b>

**NOT 8 KOSTNADER SÅLDA FASTIGHETER**

Förändring av omsättningsfastigheter	0	-46 593 019	0	0
Förändring av pågående arb för annans räkning	0	-95 608 242	0	0
Förändring av avsättningar	0	16 017 300	0	0
Övriga kostnader för sålda fastigheter	0	-163 600	0	0
Justering av omsättningsfastigheter enligt lägsta värdets princip				
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-126 347 561</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER**

Skillnad mellan bokförda avskr och avskr enligt plan	0	0	7 000 000	7 557 892
Förändring periodiseringsfond	0	0	10 246	3 585 331
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 010 246</b>	<b>11 143 223</b>

Noter	Belopp i kronor	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>NOT 10 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>					
Aktuell skatt		2 237 659	4 984 246	2 211 211	2 215 734
Justerad skatt tidigare år		-38 400	0	-40 636	0
Uppskjuten skatt		3 483 151	2 128 688	2 053 803	823 575
<b>Skatt på årets resultat</b>		<b>5 682 410</b>	<b>7 112 934</b>	<b>4 224 378</b>	<b>3 039 309</b>
<b>Redovisat resultat före skatt</b>		<b>19 153 292</b>	<b>33 845 755</b>	<b>22 584 510</b>	<b>14 462 735</b>
Skatt beräknad enligt gällande skattesats		3 945 578	6 972 225	4 652 409	2 979 323
Skatteeffekt av ej avdragsgilla intäkter		-13 987	0	-13 987	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		31 302	12 005	31 675	-11 368
Skatteeffekt av ej skattepliktig utdelning		0	0	-2 163 000	0
Skatteeffekt av bokfört resultat för avskr på byggnader		-314 004	-473 129	-328 767	-473 129
Skatteeffekt av andra skattemässiga justeringar		-1 467 923	-1 853 254	-25 923	-296 328
Skatteeffekt på periodiseringsfond		56 693	326 399	58 804	17 236
<b>Redovisad skattekostnad</b>		<b>2 237 659</b>	<b>4 984 246</b>	<b>2 211 211</b>	<b>2 215 734</b>
<b>NOT 11 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		3 114 630	3 191 255	3 114 630	3 114 630
Årets försäljning/utrangering		0	-76 625	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>3 114 630</b>	<b>3 114 630</b>	<b>3 114 630</b>	<b>3 114 630</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar		-2 560 596	-2 192 168	-2 560 596	-2 187 912
Årets försäljning/utrangering		0	4 256	0	0
Årets avskrivningar		-372 684	-372 684	-372 684	-372 684
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		<b>-2 933 280</b>	<b>-2 560 596</b>	<b>-2 933 280</b>	<b>-2 560 596</b>
<b>Bokförda värden immateriella tillgångar</b>		<b>181 350</b>	<b>554 034</b>	<b>181 350</b>	<b>554 034</b>

Noter	Belopp i kronor	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>NOT 12 BYGGNADER OCH MARK</b>					
Ingående ack anskaffningsvärden	1 613 445 958	1 589 672 344	1 613 445 958	1 589 672 344	
Omklassificeringar	58 520 407	20 412 863	58 520 407	20 412 863	
Årets inköp	149 743 250	3 398 400	1 251 825	3 398 400	
Årets försäljning	-515 133	0	-515 133	0	
Årets utrangering	-1 447 703	-37 649	-1 447 703	-37 649	
Övervärde Gredelinen KB	6 400 437	0	0	0	
<b>Utgående ack anskaffningsvärden</b>	<b>1 826 147 216</b>	<b>1 613 445 958</b>	<b>1 671 255 354</b>	<b>1 613 445 958</b>	
Ingående ack avskrivningar	-345 792 514	-296 141 399	-345 792 514	-296 141 399	
Årets inköp Gredelinen KB	-19 209 279	0	0	0	
Årets utrangering	969 117	34 887	969 117	34 887	
Årets avskrivningar	-54 323 101	-49 686 002	-50 303 737	-49 686 002	
Årets avskrivningar övervärde Gredelinen KB	-71 666	0	0	0	
<b>Utgående ack avskrivningar</b>	<b>-418 427 443</b>	<b>-345 792 514</b>	<b>-395 127 134</b>	<b>-345 792 514</b>	
<b>Bokf värden byggnader och mark</b>	<b>1 407 719 773</b>	<b>1 267 653 444</b>	<b>1 276 128 220</b>	<b>1 267 653 444</b>	

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

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

Fastigheterna har 2023-01-01 värderats till 2 657 Mkr, av en oberoende värderingsman. Värderingen baseras på separata kassaflödesanalyser per objekt.

#### NOT 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående anskaffningsvärden	19 313 524	17 006 702	19 313 524	17 006 702
Under året nedlagda kostnader	53 771 982	23 578 439	53 771 982	23 578 439
Under året genomförda omklassificeringar	-63 619 144	-21 271 616	-63 619 144	-21 271 616
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 466 362</b>	<b>19 313 524</b>	<b>9 466 362</b>	<b>19 313 524</b>

Noter	Belopp i kronor	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER</b>					
Ingående ack anskaffningsvärden		119 763 161	119 532 056	119 754 136	119 404 619
Årets inköp		152 232	290 765	152 232	290 765
Omklassificering		5 098 737	858 753	5 098 737	858 753
Årets försäljning		0	-118 413	0	0
Årets utrangering		0	-800 000	0	-800 000
<b>Utgående ack anskaffningsvärden</b>		<b>125 014 131</b>	<b>119 763 161</b>	<b>125 005 106</b>	<b>119 754 136</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar		-37 637 310	-31 975 554	-37 628 285	-31 875 483
Årets försäljning		0	91 046	0	0
Årets utrangering		0	540 052	0	540 052
Årets avskrivningar		-6 301 404	-6 292 854	-6 301 404	-6 292 854
<b>Utgående ack avskrivningar</b>		<b>-43 938 714</b>	<b>-37 637 310</b>	<b>-43 929 690</b>	<b>-37 628 285</b>
<b>Bokf värden maskiner och inventarier</b>		<b>81 075 416</b>	<b>82 125 851</b>	<b>81 075 416</b>	<b>82 125 851</b>

NOT 15 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	35 245 910	35 245 910
Förvärv	6 401 437	0
Resultatandelar i Gredelinen KB <sup>1</sup>	2 030 003	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 677 350</b>	<b>35 245 910</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 året har 100% av Gredelinen KB förvärvats av moderbolaget och inkluderats i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter förvärvspunkten.

Gredelinen KB är ett fastighetsbolag som är verksamt i Sverige.

Sedan förvärvstiden har Gredelinen KB bidragit med 2 030 tkr till koncernens nettoomsättning och med 1 958 tkr till koncernens resultat netto efter avskrivning på koncernmässiga övervärden.

NOT 16 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Andra aktier och andelar	40 000	40 000	40 000	40 000
Långfristig fordran koncernföretag	0	0	124 761 075	0
<b>Summa</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>	<b>124 801 075</b>	<b>40 000</b>

HBV Insatskapital 40 000 kr.

Noter	Belopp i kronor	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>NOT 17 OMSÄTTNINGSFÄSTIGHETER</b>					
Ingående anskaffningsvärde		0	72 863 343	0	0
Årets försäljning		0	0	0	0
Utgående anskaffningsvärde		0	72 863 343	0	0
Ingående nedskrivning		0	0	0	0
Årets förändring pga försäljning		0	0	0	0
Omvärdering av mark inom dp Alsike Nord		0	0	0	0
Utgående nedskrivning		0	0	0	0
Ing kostnadsföring vid fastighetsförsäljning		0	-26 270 324	0	0
Årets försäljning		0	-46 593 019	0	0
Utgående kostnadsföring och nedskrivning		0	-72 863 343	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NOT 18 PÅGÅENDE ARBETE FÖR ANNANS RÄKNING</b>					
Ingående balans		0	319 177 832	0	0
Under året aktiverade kostnader		0	17 246 677	0	0
<b>Utgående värde</b>		<b>0</b>	<b>336 424 509</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående nedskrivning		0	-1 910 000	0	0
Omvärdering av utredningar		0	0	0	0
<b>Utgående nedskrivningar</b>		<b>0</b>	<b>-1 910 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ing kostnadsföring vid fastighetsförsäljning		0	-238 906 267	0	0
Årets förändring		0	-95 608 242	0	0
<b>Utgående kostnadsföring vid fastighetsförsäljning</b>		<b>0</b>	<b>-334 514 509</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NOT 19 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Fordringar hos anställda		845	1 409	845	1 409
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)		41 966	962	41 013	962
Momsfordran		2 100 392	620 154	2 100 392	620 154
Övriga fordringar		194 853	109 364	194 853	109 364
<b>Summa</b>		<b>2 338 056</b>	<b>731 889</b>	<b>2 337 103</b>	<b>731 889</b>

Bolaget har ett värde i KPA's överskottsfond som inte är upptaget i resultat- eller balansräkning. Överskottet i överskottsfonden uppgår till 53 867 kr (45 776 kr).

Noter	Belopp i kronor	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalda hyreskostnader		34 298	5 500	34 298	5 500
Förutbetalda leasingavgifter		139 405	128 411	139 405	128 411
Förutbetalda försäkringspremier		25 683	1 400	25 683	1 400
Förutbetalda driftkostnader		2 792	2 385	2 792	2 385
Övriga förutbet kostn och upplupna intäkter		1 973 449	1 816 377	1 973 449	1 815 090
<b>Summa</b>		<b>2 175 628</b>	<b>1 954 073</b>	<b>2 175 628</b>	<b>1 952 786</b>

#### NOT 21 EGET KAPITAL

Aktiekapitalet består av 100 st A-aktier.

#### NOT 22 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

Byggnader och mark, uppskrivning		0	0	0	0
Övriga skattepliktiga temporära skillnader		21 617 154	18 159 927	5 834 451	3 806 571
<b>Summa</b>		<b>21 617 154</b>	<b>18 159 927</b>	<b>5 834 451</b>	<b>3 806 571</b>
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar		-829 537	-855 460	-829 537	-855 460
<b>Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen</b>		<b>20 787 617</b>	<b>17 304 467</b>	<b>5 004 914</b>	<b>2 951 111</b>

#### NOT 23 AVSÄTTNINGAR

Ingående balans		16 017 300	16 017 300	0	0
Årets förändring av framtida infrastrukturskostnader		-16 017 300	-16 017 300	0	0
<b>Summa</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Noter	Belopp i kronor	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>NOT 24 SKULDER SOM AVSER FLER POSTER</b>					
<i>Långfristiga skulder</i>					
Kommuninvest 0,92% ränta (0,92%)	75 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000
Kommuninvest 0,20% ränta (0,20%)	100 000 000	100 000 000	100 000 000	100 000 000	100 000 000
Kommuninvest 1,04% ränta ( 1,04%)	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest 0,65% ränta (0,65%)	75 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000
Kommuninvest 2,59% ränta (0,03%)	75 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000
Kommuninvest 2,37% ränta (0,14%)	75 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000
Kommuninvest 0,44% (0,44%)	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest 0,72% (-0,72%)	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest 2,72% (0,12%)	100 000 000	100 000 000	100 000 000	100 000 000	100 000 000
Kommuninvest 1,04% ( - %)	50 000 000	0	50 000 000	0	0
Kommuninvest 2,85% ( - %)	135 000 000	0	135 000 000	0	0
Kommuninvest 3,04% ( - %)	50 000 000	0	50 000 000	0	0
Kommuninvest 2,18% (-%)	50 000 000	0	50 000 000	0	0
NIB <sup>1</sup> 1,00% ränta (1,00%)	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
NIB 0,87% ränta (0,87%)	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
NIB 2,82% ränta (0,20%)	75 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000
NIB 1,01% ränta (1,01%)	75 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000
<b>Summa</b>	<b>1 185 000 000</b>	<b>900 000 000</b>	<b>1 185 000 000</b>	<b>900 000 000</b>	<b>900 000 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Kommuninvest 1,36% ränta (1,36%)	0	50 000 000	0	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest 0,68% ränta (0,68%)	0	50 000 000	0	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest 0,88% ränta (0,88%)	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest 0,74% ränta ( 0,74%)	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
NIB 0,58% ränta (0,58%)	0	50 000 000	0	50 000 000	50 000 000
<b>Summa</b>	<b>100 000 000</b>	<b>250 000 000</b>	<b>100 000 000</b>	<b>250 000 000</b>	<b>250 000 000</b>
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 285 000 000</b>	<b>1 150 000 000</b>	<b>1 285 000 000</b>	<b>1 150 000 000</b>	<b>1 150 000 000</b>
Löptid kortare än 5 år	375 000 000	525 000 000	375 000 000	525 000 000	525 000 000
Löptid längre än 5 år	910 000 000	625 000 000	910 000 000	625 000 000	625 000 000

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	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31

#### NOT 25 DERIVAT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Moderbolag kr	2022-12-31		2021-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<b>Skulder</b>				
Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas				
Ränteswappar	394 403	26 128 964	-358 612	215 121

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 225 (225) 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 räntesättningsstidpunkt) 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 26 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Momsskulder	1 408 479	0	0	0
Innehållen personalskatt	450 435	399 705	447 089	397 696
Övriga kortfristiga skulder	0	30	0	30
<b>Summa</b>	<b>1 858 914</b>	<b>399 735</b>	<b>447 089</b>	<b>397 726</b>

#### NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner	29 867	45 145	29 867	45 145
Upplupna semesterlöner	1 440 542	1 318 304	1 440 542	1 318 304
Upplupna sociala avgifter	520 403	472 431	520 403	472 431
Upplupna sociala avgifter semesterlöner	454 720	415 115	452 618	414 211
Upplupen särskild löneskatt på pensionskostn	371 061	401 371	371 061	378 398
Upplupna räntekostnader	1 465 658	1 105 827	1 465 658	1 105 827
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	1 496 845	661 263	1 496 845	661 263
Upplupna driftkostnader	602 060	1 112 501	602 060	1 112 501
Upplupen el	927 422	656 803	927 422	656 803
Upplupen värme	741 258	741 543	741 258	741 543
Upplupen avfallshantering	9 224	7 121	9 224	7 121
Övriga uppl kostn och förutbetalda intäkter	363 989	1 501 648	338 989	61 841
Upplupet revisionsarvode	19 788	40 800	19 788	40 800
<b>Summa</b>	<b>8 442 837</b>	<b>8 479 871</b>	<b>8 415 735</b>	<b>7 016 187</b>

2023042718401

Noter	Belopp i kronor	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>NOT 28 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION</b>					
Till årsstämmans förfogande står					
	Balanserade resultat			131 802 455 kr	
	Årets resultat			<u>18 360 132 kr</u>	
	<b>Totalt</b>			<b>150 162 587 kr</b>	
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 105 tkr per aktie,					
	totalt i ny räkning överförs			20 900 000 kr	
	<b>Totalt</b>			<u>129 252 587 kr</u>	
				<b>150 162 587 kr</b>	

Knivsta den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Kommunfastigheter i Knivsta AB

Gunnar Ormeus  
*ordförande*

Benny Borgman  
*vice ordförande*

Susanne Jakobsson  
*ledamot*

Britta Lästh  
*ledamot*

Per Lindström  
*ledamot*

Hans-Petter Rognes  
*verkställande direktör*

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

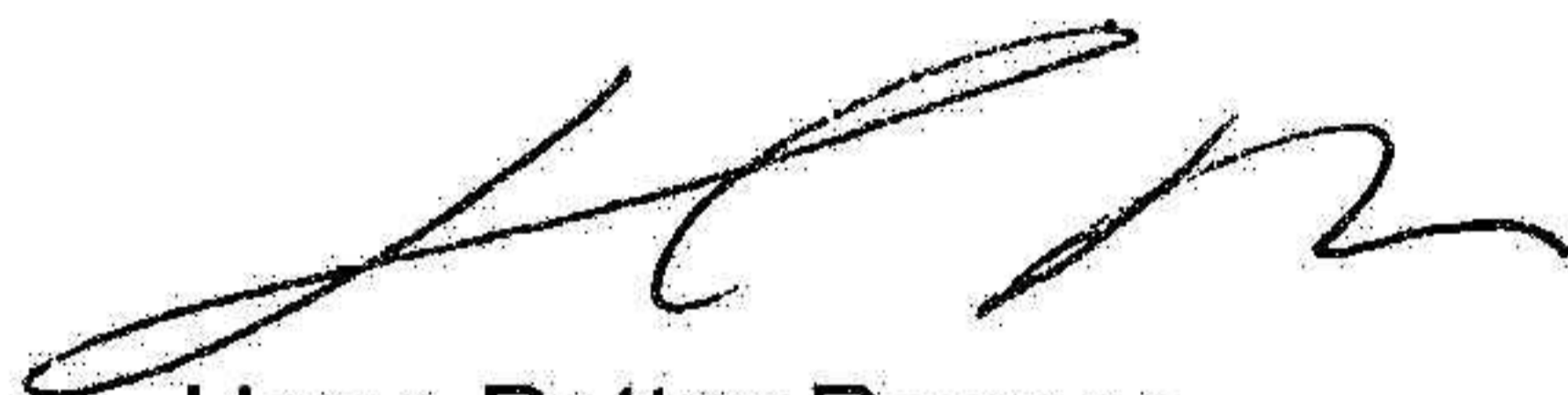
Peter Alm  
*Huvudansvarig Auktoriserad revisor*

Erik Svenson  
*Auktoriserad revisor*

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör i Kommunfastigheter i Knivsta AB org.nr 556663-1577 intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-25. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Knivsta 2023-04-25



Hans-Petter Rognes  
Verkställande direktör

# 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 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6-31 i detta dokument.

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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 1-5. 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 huruvida 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 revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kommunfastigheter i Knivsta AB för år 2022 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 revisionsssed 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. 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 revisionsssed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Alm  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Erik Svenson  
Auktoriserad revisor

2023042718406

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-24 08:23:16 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Svenson

Datum

Erik Svenson

Director

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-24 08:32:22 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Johan Alm

Datum

Peter Alm

Leveranskanal: E-post

2023042718407

Till årsstämman i Kommunfastigheter i Knivsta AB

## Granskningsrapport för år 2022

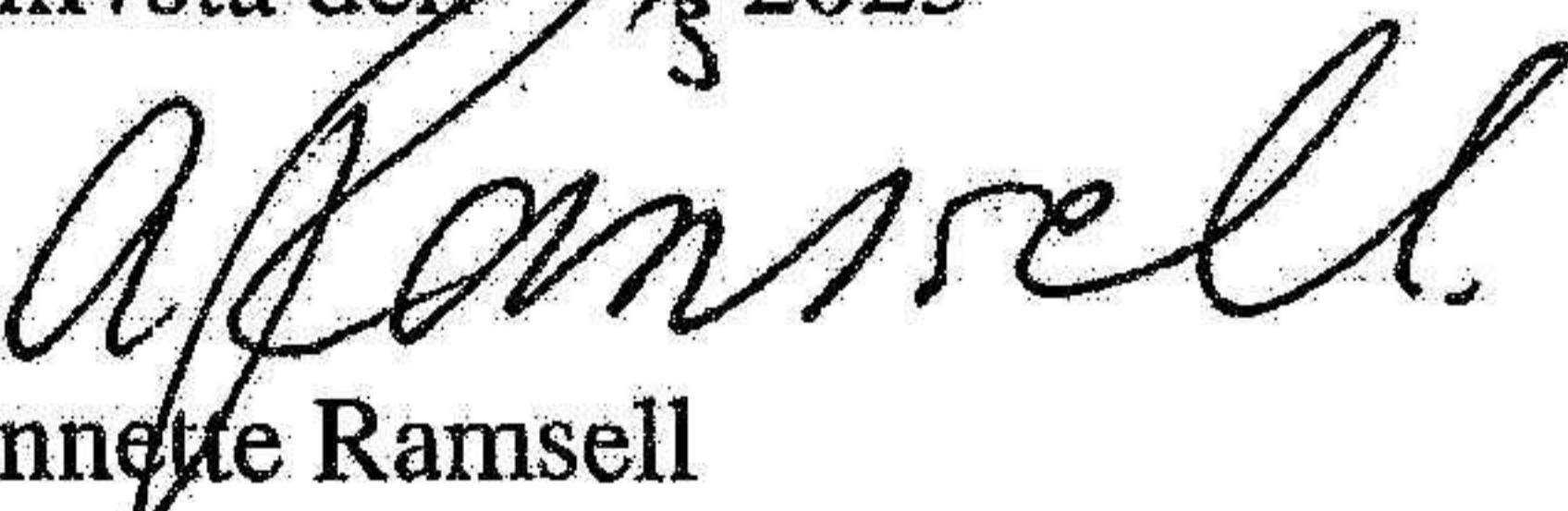
Jag, av fullmäktige i Knivsta kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Kommunfastigheter i Knivsta AB (org.nr 556663-1577) verksamhet för år 2022.

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 skötts 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 28/3 2023

  
Annette Ramsell  
Lekmannarevisor