

Årsredovisning

för

Kungsörs Fastighets AB

556049-6464

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

VD har ordet	1
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen och verkställande direktören för Kungsörs Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

VD har ordet

Kungsörs Fastighets AB är ett allmännyttigt bostadsföretag och ägs till 100 % av Kungsörs Kommunföretag AB.

Under 2020 har vårt arbete mycket koncentrerats till att anpassa oss till den pandemi som drabbade landet från början av året. Vi beslutade tidigt att inte ta emot spontana besök på vårt kontor. De som ändå besökte oss, bland annat entreprenörer, skapade vi en "säker" mottagning för med skydd mellan oss och de.

Vi har också under stora delar av året endast utfört akuta åtgärder i våra lägenheter. Vi har även krävt att hyresgästen inte skall vara hemma.

Vi har inte märkt någon förändring av efterfrågan på boende i Kungsör kopplat till pandemin. Vår kö av sökande har istället ökat under året. Vi har under året startat upp flera projekt som kommer ge oss möjligheter att erbjuda fler lägenheter till uthyrning inom 1-2 år.

I ägardirektivet ges följande uppdrag till bolaget:

- Att tillsammans med den kommunala organisationen och KKTAB fortsätta att arbeta för en samverkan av bolagens fastighetsförvaltning.
- Att som ett led i att uppfylla Kungsörs kommuns mål om att bli 9 000 invånare till år 2025 bygga 80 lägenheter totalt sett fram till och med 2025
- Bolaget ska ha sådana ekonomiska resurser att ägaren, om så beslutas, kan få en rimlig avkastning på kapitalet, med beaktande av kommunens finansiella åtagande och risk i bolaget.
- Ska med en kostnadsmedveten och effektiv förvaltning sträva efter att tillhandahålla bostadslägenheter med rimliga hyresnivåer förenat med ett bostadssocialt ansvarstagande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Verksamhetsbeskrivning

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Kungsörs kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter och kollektiva anordningar.

Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas i ägarens ställe.

2. Årets viktigaste händelser

Vi har under året behövt ställa om delar av våra verksamheter, detta för att säkerställa att vårt arbete anpassas till den pandemi vårt land drabbats av.

Vår kösituation har under hela året ökat. Vid årsskiftet stod 1 129 personer i vår bostadskö. Det innebär att det tar upp emot 1,5 år innan ett erbjudande om en bostad hos KFAB kan ske. Detta ger oss också en stor anledning till att producera fler bostäder.

3. Mål och resultatarbete

Övergripande Mål:

Kungsörs kommun skall växa till 9 000 invånare fram till 2025

Inriktningsmål:

- KFAB skall skapa ytterligare lägenheter på Kaplanen 7 och Kaplanen 9. Detta kommer ge 32 st lägenheter för uthyrning.
- Planera för ytterligare nyproduktion.

4. Framtidsperspektiv

Behovet med att arbeta för att fler lägenheter i vårt bestånd skall vara lägenheter med stor tillgänglighet. Detta för att möta det ökat antal äldre i kommunen. Det behövs fler lägenheter som kan anses vara Trygghetsbostäder, då många önskar bo i egen lägenhet men också med möjligheter till gemensamma lokaler och restaurang.

5. Personal

Under 2020 har KFAB ersatt både vår administrativa chef samt vår tekniske förvaltare. Båda valde under året att avsluta sina tjänster hos oss efter 31 år respektive 6 år.

6. Jämställdhetsarbete

Utav de 11 st anställda i bolaget är 7 st män och 4 st kvinnor. Styrelsen för KFAB representeras av 3 st kvinnor och 2 st män bland de ordinarie ledamöterna. Bolaget strävar efter fortsatt jämställdhet och mångfald inom både personal och styrelse.

7. Miljöarbete

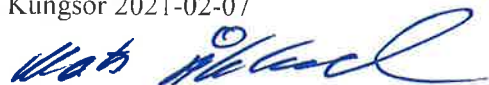
Att satsa på investeringar som ger minskad energiåtgång är ett led i det målarbete som KFAB bedriver. Detta har fortsatt under 2020 genom investeringar i våra undercentraler samt utbyte av ljuskällor.



8. Resultat

KFAB redovisar ett resultat för 2020 med 6 433 tkr.

Kungsör 2021-02-07



Mats Åkerlund
Verkställande direktör



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Ordinarie ledamöter

Rigmor Åkesson ordf. (S)
Eva Granudd första vice ordf. (M)
Reijo Peräläinen andre vice ordf. (L)
Elisabeth Kjellin (S)
Gunnar Uggelfors (SD)

Styrelsesuppleanter

Lena Norstedt (C)
Niclas Lund (M)
Kerstin Lundberg Henriksson (V)

Verkställande direktör

Mats Åkerlund

Ordinarie revisor

Johan Tingström, auktoriserad revisor

Revisorssuppleant

Peter Söderman, auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

Håkan Sundström

Lekmannarevisorssuppleant

Thomas Göransson

Förvaltningsform och personal

Ombyggnationer, större reparationer, vissa underhållsarbeten, yttre fastighetsskötsel samt all lokalvård sker på entreprenad.

Medelantalet anställda fördelade på män och kvinnor redovisas i not 5.

Löner och arvoden

Under året utbetalade löner och arvoden finns redovisade i not 5.

Hyresförhandlingar

Efter hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen Aros-Gävle gjordes en överenskommelse om en höjning av hyran för lägenheter och lokaler kopplade till förhandlingsordningen med 1,3 % från och med 2021-01-01.

Marknad

Vid årskiftet var antalet vakanta lägenheter 9 st.

	2020	2019
Antal outhyrda lägenheter 31/12		
Fördelning av vakanta lägenheter		
1: or	3	1
2: or	2	7
3: or	3	1
4: or	1	0
5: or	<u>0</u>	<u>0</u>
	9	9

Lägenhetssammansättning

	2020	2019
1 rok	124	124
2 rok	394	394
3 rok	218	217
4 rok	73	73
5 rok	<u>10</u>	<u>10</u>
	819	818

Organisationsanslutning

Företaget är medlem i

	Sveriges Allmännyttta
Fastigo	Fastighetsbranchens Arbetsgivarorganisation
HBV	Husbyggnadsvaror HBV Förening upa

Fastighetsunderhåll

Underhållskostnaderna uppgår till 13 274 tkr för 2020.

Bland de större underhållsinsatserna under året kan nämnas:

- Målningsarbete i fastigheterna Häggen, Rune, Turisten, Gjutaren och Kaplanen
- Energibesparande åtgärder som ombyggnationer av undercentraler
- Trygghetsskapande åtgärder som installationer av digitala låssystem

Finansiering

KFAB har vid utgången av 2020 oförändrade långfristiga krediter och uppgår vid årets utgång till 134 750 tkr (134 750 tkr) vilket motsvarar 2 141 kr/m² (2 141 kr/m²).

Belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna uppgick vid utgången av 2020 till 78,7 % (77,8%).

Räntekostnaderna uppgick till 256 tkr (257 tkr)

Bruttoräntan har under året varit 0,2 % (0,2 %)

Borgensavgift har erlagts med 539 tkr (539 tkr).

JF

SV
mi
Ra

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	64 962	64 234	62 578	61 441	58 824
Resultat efter finansiella poster	8 845	5 072	5 064	4 223	7 661
Balansomslutning	238 594	229 282	227 239	216 916	220 635
Soliditet (%)	36,5	34,7	32,8	32,0	29,6
Avkastning på totalt kap. (%)	3,9	2,4	2,5	2,2	3,7

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 050	26 661	29 900	12 974	5 543	78 128
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				5 543	-5 543	0
Årets resultat					6 433	6 433
Belopp vid årets utgång	3 050	26 661	29 900	18 517	6 433	84 561

Aktiekapitalet består av 30 505 st A-aktier.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	48 416 928
årets vinst	6 433 099
	54 850 027

disponeras så att
i ny räkning överföres 54 850 027

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
Tkr	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Nettoomsättning	3	64 919	64 224
Övriga rörelseintäkter		43	10
		64 962	64 234
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5	-31 731	-32 642
Underhållskostnader		-13 274	-15 360
Fastighetsskatt		-1 306	-1 306
Avskrivningar och nedskrivningar	6	-8 543	-8 655
Övriga rörelsekostnader		-49	0
Summa fastighetskostnader		-54 903	-57 963
Bruttoresultat		10 059	6 271
Central administration	7	-501	-451
Rörelseresultat		9 558	5 820
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-256	-257
Ränteintäkter samt liknande resultatposter	9	82	48
Borgensavgift Kungsörs kommun		-539	-539
		-713	-748
Resultat efter finansiella poster		8 845	5 072
Bokslutsdispositioner		-1 248	445
Resultat före skatt		7 597	5 517
Skatt på årets resultat		-1 191	-4
Övriga skatter		27	30
Årets resultat	10	6 433	5 543

SP

Sc mi

Ra

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	180 878	183 515
Inventarier, verktyg och installationer	12	518	872
Pågående nyanläggningar och förskott avseende Materiella anläggningstillgångar	13	1	425
		181 397	184 812
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	172	179
		172	179
Summa anläggningstillgångar		181 569	184 991
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		287	212
Aktuella skattefordringar		0	844
Övriga kortfristiga fordringar		246	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 303	1 159
		1 836	2 240
<i>Kassa och bank</i>		55 190	42 050
Summa omsättningstillgångar		57 026	44 290
SUMMA TILLGÅNGAR		238 595	229 281

JF

SC
ind
Ra

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tkr	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 050	3 050
Reservfond		26 661	26 661
		29 711	29 711
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		29 900	29 900
Balanserat resultat		18 517	12 974
Årets resultat		6 433	5 543
		54 850	48 417
Summa eget kapital		84 561	78 128
Obeskattade reserver	15	3 105	1 930
Avsättningar			
Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen		60	60
Summa avsättningar		60	60
Långfristiga skulder	16		
Skulder till koncernföretag		3 000	3 000
Övriga långfristiga skulder		134 750	134 750
Summa långfristiga skulder		137 750	137 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 730	4 636
Skulder till koncernföretag		156	104
Aktuella skatteskulder		336	0
Övriga kortfristiga skulder		311	236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	8 586	6 437
Summa kortfristiga skulder		13 119	11 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		238 595	229 281


WA
Ra

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas netto efter avdrag för vakanser och rabatter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

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.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stommar	80 år
Fasad	60 år
Yttertak	50 år
VA	45 år
El och vent	45 år
Snickerier	40 år
Fönster och dörrar	40 år
Tekn installationer	30 år
Ytskift och maskinutr.	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

JS

JS
RA

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Kungsörs Fastighets AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekten av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Byggnader och mark

Uppskattningar och bedömningar har skett i samband med värderingen av företagets fastighetsbestånd, utifrån ett beräknat driftnetto i relation till ett antaget avkastningskrav.

Vi har efter värdering kommit till slutsatsen att marknadsvärdet för våra fastigheter per 2020-12-31 uppgår till 522 459 024 kr och vårt bokförda värde är 180 877 729 kr.

Det innebär att vi har ett övervärde på 341 581 295 kr.

Inga övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar har gjorts i årets bokslut

df

St
M
Rä

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Nettoomsättningen		
Bostäder	-58 490	-57 638
Lokaler	-6 593	-6 426
Garage - P-platser	-1 045	-1 045
	-66 128	-65 109
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	996	802
Lokaler	146	16
Garage - P-platser	68	66
	1 210	884
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	-43	-10
	-43	-10
Totalt	-64 962	-64 234
	-64 962	-64 234

Not 4 Ansvarförbindelser

	2020	2019
Övriga ansvarförbindelser	100	95
	100	95

Not 5 Personal

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	7	7
	11	11
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 071	1 072
Övriga anställda	4 082	4 062
Återbetalning sjuklön	-16	0
	5 137	5 134
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	146	144
Pensionskostnader för övriga anställda	269	324
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 413	1 446
Statsstöd sociala avgifter	-209	0
	1 619	1 914
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	6 756	7 048
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	60 %	60 %
Andel män i styrelsen	40 %	40 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %

Not 6 Avskrivningar

	2020	2019
Avskrivningar byggnader o markanläggningar	8 188	8 300
Avskrivningara maskiner o inventarier	355	355
	8 543	8 655

Not 7 Ersättning till revisorerna

	2020	2019
Revisionsuppdraget	175	129
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	54	63
	229	192


Rå

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader kreditinstitut	255	257
	255	257

Not 9 Ränteintäkter samt liknande resultatposter

	2020	2019
Erhållna utdelningar	0	-2
Ränteintäkter kreditinstitut	-59	-20
Övriga ränteintäkter	-23	-26
	-82	-48

Not 10 Disposition av vinst eller förlust

2020

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	48 416 928
årets vinst	6 433 099
	54 850 027

disponeras så att
i ny räkning överföres

54 850 027

[Handwritten signature]
Ra

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	502 210	502 045
Inköp	5 638	165
Försäljningar/utrangeringar	-249	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	507 599	502 210
Ingående avskrivningar	-213 801	-205 502
Försäljningar/utrangeringar	163	
Årets avskrivningar	-8 188	-8 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-221 826	-213 802
Ingående nedskrivningar	-104 894	-104 894
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-104 894	-104 894
Utgående redovisat värde	180 879	183 514
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Marknadsvärde	522 459	495 002
Bokfört värde mark	7 809	6 774
	7 809	6 774

Uppskattningar och bedömningar av marknadsvärdet har skett i samband med värderingen av företags fastighetsbestånd, utifrån ett beräknat driftnetto i relation till ett antaget avkastningskrav.



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 844	1 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 844	1 844
Ingående avskrivningar	-972	-616
Årets avskrivningar	-355	-355
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 327	-971
Utgående redovisat värde	517	873

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	425	0
Inköp	3 358	425
Omklassificeringar	-3 782	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	425
Utgående redovisat värde	1	425

Not 14 Finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
SABO byggförsäkring	5	35
Andelar i HBV	40	40
Långfristig fordran återbäring HBV	127	104
	172	179

Not 15 Obeskattade reserver

	2020-12-31	2019-12-31
Periodiseringsfonder	-3 105	-1 930
	-3 105	-1 930



Not 16 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	-134 750	-134 750
	-134 750	-134 750
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Summa	0	0

I bolagets skulder till kreditinstitut ingår 28 750 tkr (57 000 tkr) som förfaller till betalning inom tolv månader men som klassificeras som långfristiga skulder, eftersom lånets ursprungliga löptid var längre än tolv månader.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	-8	-14
Upplupna löner	-107	-153
Upplupna semesterlöner	-452	-373
Upplupna sociala avgifter	-176	-165
Förutbetalda hyresintäkter	-5 686	-4 013
Övriga poster	-2 156	-1 719
	-8 585	-6 437

Handwritten signature
Ra

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman 2021-05 31 - för fastställelse.

Kungsör 2021-05-11



Rigmor Åkesson
Ordförande



Elisabet Kjellin



Eva Granudd



Reijo Peräläinen



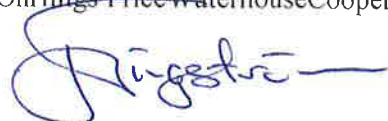
Gunnar Uggelfors



Mats Åkerlund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 7/4 2021

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kungsörs Fastighets AB, org.nr 556049-6464

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kungsörs Fastighets AB för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kungsörs Fastighets AB:s finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 Kungsörs Fastighets AB 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

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, 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. Risken 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kungsörs Fastighets AB för år 2020 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 Kungsörs Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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



Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kungsör den 7 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

**Lekmannarevisorerna
i Kungsörs Fastighets AB, Kungsörs kommun**

Till årsstämman i Kungsörs Fastighets AB
organisationsnummer 556049-6464
Till fullmäktige i Kungsörs kommun

Granskningsrapport för år 2020

Jag, av fullmäktige i Kungsörs kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Kungsörs Fastighets AB:s verksamhet.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

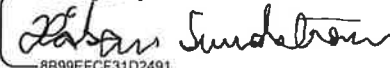
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har haft den omfattning och inriktning samt givit det resultat som redovisas i bilagan.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Kungsör 2021-04-08

DocuSigned by:

8B99EFCF31D2491...

Håkan Sundström

Av fullmäktige i Kungsörs kommun utsedda lekmannarevisor

Bilaga: De sakkunnigas rapport grundläggande granskning

FASTIGHETER 2020	Byggår	Ombyggår	Antal,lgh	Yta,lgh	Antal,lok	Yta,lokal	Antal,gar
Kaptenen 21	1948	1988	47	2 964	3	470	
Ryttaren 7	1951	1985	45	2 620	3	283	6
Lekmannen 1	1956	1993	42	2 437	8	1 141	
Komministern 1	1959	1994	42	2 498	1	35	19
Rune 12	1962		78	4 448			
Adjunkten 2	1964		16	1 438			
Kronan 6	1965		24	1 656			
Rex 1	1965		29	1 788			33
Häggen 1	1967-69	1989	144	9 917	6	1 476	33
Häggen 2	1967-69	1989	142	9 445	4	2 450	26
Stapeln 1-8, Brädgården 1-13	1979		21	2 036			
Ulw 4	1937	1983	12	770	1	67	
Ulw 9	1948	1989	16	988			
Oden 10	1983		20	1 198			
Turisten 5	1919	2011	6	499			
Valskog 17:1	1930	1994	4	324	1	12	2
Valskog 7:1	1930	1994	8	458	1	45	
Gjutaren 3	1929	1987	5	289			
Gropen 1	1949	1992	13	752	2	811	
Mimer 1	1950	1980	12	705	1	70	
Bågen 16	1991		27	2 902			
Stallmästaren 12	1991		14	1 224			
Lådberga 1:43	1993		12	768			
Kaplanen 1	1991		9	807	3	263	
Kaplanen 7 Karlaskolan	1903	2011	15	1 421	4	480	
Kaplanen 7 Kombohus	2017		16	1 058			
TOTALT			819	55 409	38	7 603	119