

**Årsredovisning**  
för  
**Kungsörs Fastighets AB**  
556049-6464

Räkenskapsåret  
2021

**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 2021.

## **VD har ordet**

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

Under 2021 har vårt arbete mycket koncentrerats till att anpassa oss till den pandemi som ännu drabbar Sverige.

Vi har endast tagit emot bokade besök av våra kunder. De som ändå besökt oss, ex.vis våra entreprenörer, har vi skapat en "säker" mottagning för, med skydd mellan oss och dem.

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, eller befinna sig på annan plats i lägenheten under tiden vi utför vårt arbete.

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 under 2022.

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, affärslägenheter 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 knappt 1 200 personer i vår bostadskö. Det innebär att det kan ta 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 2021 har KFAB anställt en ny teknisk förvaltare. KFAB har också anställt en ny V D som börjar sin tjänst den 1 mars 2022.

### **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 2021 genom investeringar i våra undercentraler samt utbyte av ljuskällor.

## 8. Resultat

KFAB redovisar ett resultat för 2021 med 5 762 tkr.

Kungsör 2022-02-17



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) 210101 - 211014  
Roland Jansson (SD) 211015 -

#### 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

KFAB kallade Hyresgästföreningen Aros-Gävle till hyresförhandlingar under hösten 2021. KFAB yrkade en höjning med 3,36 % från 2022-01-01. Någon överenskommelse gick ej att nå, vilket innebar att KFAB överlämnade ärendet till HMK - Hyresmarknadskommittén för avgörande. Ärendet är inte ännu avgjort.

### Marknad

Vid årskiftet var antalet vakanta lägenheter 11 st.

	2021	2020
Antal outhyrda lägenheter 31/12		
Fördelning av vakanta lägenheter		
1: or	3	3
2: or	6	2
3: or	1	3
4: or	1	1
5: or	0	0
	11	9

df

### Lägenhetssammansättning

	2021	2020
1 rok	124	124
2 rok	394	394
3 rok	218	218
4 rok	73	73
5 rok	<u>10</u>	<u>10</u>
	<b>819</b>	<b>819</b>

### Organisationsanslutning

Företaget är medlem i

	Sveriges Allmännytt
<b>Fastigo</b>	Fastighetsbranchens Arbetsgivarorganisation
<b>HBV</b>	Husbyggnadsvaror HBV Förening upa

### Fastighetsunderhåll

Underhållskostnaderna uppgår till 9 352 tkr för 2021.

*Bland de större underhållsinsatserna under året kan nämnas:*

- Trapphusmålning i fastigheten Häggen
- Byte av värmepump i Gjutaren och Kaplanen
- Underhåll av 3 st hissar i Häggen
- Installation av elektroniskt tvättstugebokning samt skalskydd på fastigheterna Ryttern, Rune, Rex och Turisten

### Finansiering

KFAB har vid utgången av 2021 oförändrade långfristiga krediter och uppgår vid årets utgång till 134 750 tkr (134 750 tkr) vilket motsvarar 2 141 kr/m<sup>2</sup> (2 141 kr/m<sup>2</sup>).

Belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna uppgick vid utgången av 2021 till 82,4 % (78,7%).

Räntekostnaderna uppgick till 136 tkr (256 tkr)

Bruttoräntan har under året varit 0,1 % (0,2 %)

Borgensavgift har erlagts med 539 tkr (539 tkr).

*Handwritten mark*

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	65 834	64 962	64 234	62 578	61 441
Resultat efter finansiella poster	10 579	8 845	5 072	5 064	4 223
Balansomslutning	251 928	238 594	228 438	226 372	215 974
Soliditet (%)	36,9	36,5	34,9	32,9	32,1
Avkastning på totalt kap. (%)	4,2	3,7	2,2	2,2	2,2

#### **Förändring av eget kapital (Tkr)**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Överkurs- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	3 050	26 661	29 900	18 517	6 433	<b>84 561</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				6 433	-6 433	<b>0</b>
Årets resultat					5 762	<b>5 762</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 050</b>	<b>26 661</b>	<b>29 900</b>	<b>24 950</b>	<b>5 762</b>	<b>90 323</b>

Aktiekapitalet består av 30 505 st A-aktier.

#### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	54 850 027
årets vinst	5 761 592
	<b>60 611 619</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	60 611 619
---	------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
Tkr	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Nettoomsättning	3	65 779	64 919
Övriga rörelseintäkter		53	43
		<b>65 832</b>	<b>64 962</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5	-35 048	-31 731
Underhållskostnader		-9 352	-13 274
Fastighetsskatt		-1 334	-1 306
Avskrivningar och nedskrivningar	6	-8 613	-8 543
Övriga rörelsekostnader		0	-86
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-54 347</b>	<b>-54 940</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>11 485</b>	<b>10 022</b>
Central administration	7	-339	-501
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 146</b>	<b>9 521</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Realisationsvinst vid försäljning		22	37
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-676	-795
Ränteintäkter samt liknande resultatposter	9	87	82
		<b>-567</b>	<b>-676</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 579</b>	<b>8 845</b>
Bokslutsdispositioner		-3 867	-1 248
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 712</b>	<b>7 597</b>
Skatt på årets resultat		-950	-1 164
<b>Årets resultat</b>	10	<b>5 762</b>	<b>6 433</b>

5



## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	11	172 610	180 878
Inventarier, verktyg och installationer	12	172	518
Pågående nyanläggningar och förskott avseende Materiella anläggningstillgångar	13	21 333	1
		<b>194 115</b>	<b>181 397</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	151	172
		<b>151</b>	<b>172</b>

**Summa anläggningstillgångar** 194 266 181 569

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		172	287
Övriga kortfristiga fordringar		14	246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		591	1 303
		<b>777</b>	<b>1 836</b>

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar** 56 884 55 190  
**57 661 57 026**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**251 927** 238 595

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Tkr	I		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 050	3 050
Reservfond		26 661	26 661
		<b>29 711</b>	<b>29 711</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		29 900	29 900
Balanserat resultat		24 950	18 517
Årets resultat		5 762	6 433
		<b>60 612</b>	<b>54 850</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>90 323</b>	<b>84 561</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	15	3 425	3 105
<b>Avsättningar</b>			
Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen			
		54	60
<b>Summa avsättningar</b>		<b>54</b>	<b>60</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	16		
Skulder till koncernföretag		3 000	3 000
Övriga långfristiga skulder		68 750	106 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>71 750</b>	<b>109 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		66 000	28 750
Leverantörsskulder		8 904	3 730
Skulder till koncernföretag		77	156
Aktuella skatteskulder		457	336
Övriga kortfristiga skulder		281	311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	10 656	8 586
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>86 375</b>	<b>41 869</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>251 927</b>	<b>238 595</b>

8

## 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

Hyresintäkter 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, uttrangeras 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

5

### **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 lagstadgats. 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 2021-12-31 uppgår till 456 231 833 kr och vårt bokförda värde är 172 609 751 kr.

Det innebär att vi har ett övervärde på 283 622 082 kr.

Inga övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar har gjorts i årets bokslut

df

### Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
<b>Nettoomsättningen</b>		
Bostäder	-59 359	-58 490
Lokaler	-6 614	-6 593
Garage - P-platser	-1 045	-1 045
	<b>-67 018</b>	<b>-66 128</b>
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	996	996
Lokaler	195	146
Garage - P-platser	47	68
	<b>1 238</b>	<b>1 210</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Övriga intäkter	-53	-43
	<b>-53</b>	<b>-43</b>
Totalt	-65 834	-64 962
	<b>-65 834</b>	<b>-64 962</b>

### Not 4 Ansvarsförbindelser

	2021	2020
Övriga ansvarsförbindelser	100	100
	<b>100</b>	<b>100</b>

*df*

### Not 5 Personal

	2021	2020
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	4	4
Män	7	7
	<b>11</b>	<b>11</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 075	1 071
Övriga anställda	4 082	4 082
Återbetalning sjuklön	-24	-16
Avgångsvederlag VD	426	0
	<b>5 559</b>	<b>5 137</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	146	146
Pensionskostnader för övriga anställda	261	269
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 507	1 413
Statsstöd sociala avgifter	0	-209
	<b>1 914</b>	<b>1 619</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>7 473</b>	<b>6 756</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
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

	2021	2020
Avskrivningar byggnader o markanläggningar	8 268	8 188
Avskrivningara maskiner o inventarier	345	355
	<b>8 613</b>	<b>8 543</b>

### Not 7 Ersättning till revisorerna

	2021	2020
Revisionsuppdraget	-30	175
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	22	54
	<b>-8</b>	<b>229</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021	2020
Räntekostnader kreditinstitut	136	255
	<b>136</b>	<b>255</b>

**Not 9 Ränteintäkter samt liknande resultatposter**

	2021	2020
Erhållna utdelningar	-2	0
Ränteintäkter kreditinstitut	-61	-59
Övriga ränteintäkter	-23	-23
	<b>-86</b>	<b>-82</b>

**Not 10 Disposition av vinst eller förlust**

2021

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel  
(kronor):

balanserad vinst	54 850 027
årets vinst	5 761 592
	<b>60 611 619</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

60 611 619





**Not 11 Byggnader och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	507 598	502 210
Inköp		5 638
Försäljningar/utrangeringar		-249
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>507 598</b>	<b>507 599</b>
Ingående avskrivningar	-221 827	-213 801
Försäljningar/utrangeringar		163
Årets avskrivningar	-8 268	-8 188
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-230 095</b>	<b>-221 826</b>
Ingående nedskrivningar	-104 894	-104 894
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-104 894</b>	<b>-104 894</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>172 609</b>	<b>180 879</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Marknadsvärde	456 232	522 459
Bokfört värde mark	7 809	7 809
	<b>7 809</b>	<b>7 809</b>

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



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 844	1 844
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 844</b>	<b>1 844</b>
Ingående avskrivningar	-1 326	-972
Årets avskrivningar	-345	-355
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 671</b>	<b>-1 327</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>173</b>	<b>517</b>

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1	425
Inköp	21 643	3 358
Omklassificeringar	-312	-3 782
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 332</b>	<b>1</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 332</b>	<b>1</b>

**Not 14 Finansiella anläggningstillgångar**

	2021-12-31	2020-12-31
SABO byggförsäkring	5	5
Andelar i HBV	40	40
Långfristig fordran återbäring HBV	106	127
	<b>151</b>	<b>172</b>

**Not 15 Obeskattade reserver**

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfonder	-3 425	-3 105
	<b>-3 425</b>	<b>-3 105</b>

85

### Not 16 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	-68 750	-106 000
	<b>-68 750</b>	<b>-106 000</b>
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Summa	0	0

Totala låneskulden till kreditinstitut uppgår till 134 750 tkr, varav 66 000 tkr är kortfristig del av skuld som förfaller till betalning inom 1 år och beräknas omförhandlas under 2022.  
Kungsörs kommun har ställt borgen för lånen.

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	-16	-8
Upplupna löner	-543	-107
Upplupna semesterlöner	-640	-452
Upplupna sociala avgifter	-281	-176
Förutbetalda hyresintäkter	-6 020	-5 686
Övriga poster	-3 156	-2 156
	<b>-10 656</b>	<b>-8 585</b>

df

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman 2022- - - för fastställelse.

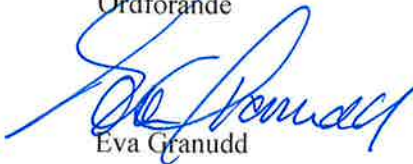
Kungsör den 17/2 2022



Rigmor Åkesson  
Ordförande



Elisabet Kjellin



Eva Granudd



Reijo Peräläinen



Roland Jansson



Mats Åkerlund  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 29/3 2022

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB



Johan Tingström  
Auktoriserad revisor

<b>FASTIGHETER 2021</b>	<b>Byggår</b>	<b>Ombyggår</b>	<b>Antal,lgh</b>	<b>Yta,lgh</b>	<b>Antal,lok</b>	<b>Yta,lokal</b>	<b>Antal,gar</b>
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			
<b>TOTALT</b>			<b>819</b>	<b>55 410</b>	<b>38</b>	<b>7 603</b>	<b>119</b>

# 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 2021. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 4-19 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kungsörs Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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.

### Annan information än årsredovisningen

Den andra informationen ingår i ett dokument i vilket årsredovisningen ingår. Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-3. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 2021 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 29 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström  
Auktoriserad revisor