

Styrelsen och verkställande direktören för

Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Underskrifter	21

Undertecknad styrelseledamot i **Kilsbostäder AB** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den
Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Ort och datum

Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

Förvaltningsberättelse**Allmänt om verksamheten**

Kilsbostäder AB äger och förvaltar bostadslägenheter, kontors- och butikslokaler, lokaler för offentlig verksamhet, garage, carportar samt parkeringsplatser i Kils kommun där bolaget har sitt säte.

Kilsbostäder AB ägs i sin helhet av Samhällsnytta i Kil AB, organisationsnummer 556987-7136, med säte i Kil. Samhällsnytta i Kil AB är moderbolag i Kils kommuns bolagskoncern.

Samhällsnytta i Kil AB ägs i sin tur av Kils kommun, organisationsnummer 212000-1751.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
Nettoomsättning	74 507	75 096	75 140	73 317
Rörelsemarginal %	20	31	19	18
Resultat efter finansiella poster	-2 498	14 470	8 410	1 863
Balansomslutning	466 115	462 320	359 331	359 426
Soliditet %	32	34	16	14

Definitioner: se not 28

Hyran på bostäder höjdes med 0,95 % från 1 januari 2016 vilket var andra året i den tvåårsuppgörelse som förhandlades fram med Hyresgästföreningen i december 2014. Lokalhyran justerades per den 1 januari 2016 dels med index och dels med 3 % beroende på aktuella kontraktsvillkor. Hyresförhandling för 2017 genomfördes i januari 2017 och gav 0,55 % från och med 1 februari 2017.

Resultat för året är tillfredställande och att vi i augusti 2016 kunnat påbörja byggnationen av Hagagatan 8 med 29 lägenheter utan att under året behöva uppta ytterligare lån är mycket positivt.

Att bolaget redovisar ett negativt resultat beror på att en ränteswap som tecknats under 2010 har skrivits ned till ett marknadsvärde om -8,7 miljoner kronor. Bolaget har på balansdagen ett undervärde på sina ränteswappar. På grund av de låga räntenivåerna har bolaget valt att binda ränta på ett par lån även om ränteswappar tecknats sedan tidigare år. Detta har lett till att ränteswapparnas nominella belopp överstiger det nominella beloppet på rörliga lån vilket gör att ränteswapparnas negativa marknadsvärde på den överskjutande delen belastat årets resultat och skuldförts med 8,7 miljoner kronor. Denna skuld kommer att lösas upp senast i samband med att ränteswappen förfaller under år 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har fortsatt med en stark utveckling under året mycket tack vare det generellt låga ränteläget samt hög uthyrningsnivå med korta ledtider vid uppsägningar gällande både lägenheter och lokaler. Vi arbetar kontinuerligt med att hålla fastighetsbeståndet väl underhållet med en god energianvändning. I början av 2016 genomfördes en förnyad konkurrensutsättning av SABOs kombohus PLUS ramavtal där NCC blev den som vann upphandlingen och i augusti togs första spadtaget på Hagagatan 8. Huset som byggs är fem våningar högt med totalt 29 lägenheter och beräknad inflyttning 15 november 2017. Fördelningen mellan de olika lägenhetstyperna är tio stycken 2 ROK om 51,5 kvadratmeter, nio stycken 2 ROK om 54 kvadratmeter samt tio stycken 3 ROK om 65,4 kvadratmeter.

Under året har vi fortsatt med köksrenoveringarna på Skogsvägen. Vid renoveringen byts vitvaror, köksfläkt, el, golvbeklädnad, köksstommar och luckor ut. I samband med detta renoveras även hall och eventuell klädgarderob.

På Långholmen, Smedens servicehus och CenIT har trapphusen målats under året. På Smeden har vi påbörjat arbetet med badrumsrenoveringar.

Utvändig belysning är utbytt på Skogsvägen och Gränderna. På Gränderna har vi fortsatt med bytet av balkongdörrar, fönster vid balkongerna samt renoveringar av vägg invid balkongerna.

Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

Dörrbyten på Östra Torggatan 2E har utförts och upphandling av dörrbyten på Skogsvägen 44-46 genomfördes under senhösten med start av själva bytet under 2017.

Vi har bytt ut ventilationsfläktar på Västra Torggatan och i samband med detta byggt om anslutningen till spiskåporna i köken.

Under året har vi även utfört hissrenovering på CenIT, ombyggnad av ventilation i lokal på Skogsvägen 46, renovering av kök på Åkerbo, målning på IFO och Folk tandvården samt utbyte av tak på folk tandvården.

Förutom ovannämnda har en del mindre arbeten samt sedvanligt löpande underhåll och reparation av lokaler och lägenheter utförts.

Sedan tidigare finns det brandvarnare i alla lägenheter och som ett led i företagets brandsäkerhetsarbete försåg vi i slutet av året samtliga lägenheter med brandfiltar.

Under år 2016 genomfördes kostnadsförda reparations- och underhållsarbeten av lägenheter för 7 080 tkr (2015: 12 493 tkr) och lokaler för 1 685 tkr (2015: 1 057 tkr). Summan för lägenheter skiljer sig åt jämfört med tidigare år vilket beror dels på att en del av kostnaden aktiverats och dels på att vi inte hann med att utföra reparationerna i den omfattning som planlagts.

Antalet vakanta lägenheter har under år 2016 varit i genomsnitt 1,5 stycken per månad mot 2 stycken under 2015. Under 2016 har 109 hyresgäster flyttat vilket resulterar i att av- och omflyttningsstatistiken för året utgör 13,9 % i lägenhetsbeståndet. Jämfört med föregående år är nivån något lägre, siffran uppgick för 2015 till 15,1 %.

Den sista december 2016 hade vi totalt 250 personer i vår bostadskö. I slutet av november påbörjades tilldelningen av lägenheterna på Hagagatan 8 vilka kommer att vara inflyttningsklara 15 november 2017. Intresset för lägenheterna är stort och vid utgången av 2016 var cirka 70 % av lägenheterna uppbokade.

Kilsbostäder AB utför lokalvård åt Kils kommun i dess egna och hyrda lokaler, uppdraget genomförs dels med egen personal och dels med kontrakterad underentreprenör. Förvaltningsuppdraget löper till och med 30 juni 2018.

En marknadsvärdering av bolagets fastighetsbestånd visar att bolagets bokförda värden är i paritet eller högre än marknadsvärdet och därav har ingen justering av bokförda värden gjorts. Bolagets fastighetsinnehav har inte förändrats under året.

I slutet av året löstes pensionsskulden (i BR upptagen som avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser) som vid årets ingång uppgick till 3 365 tkr.

Förväntad framtida utveckling

Under 2017 kommer vi att införa digital bostadskö vilket innebär att lediga lägenheter löpande publiceras på vår hemsida där de sökande själva via internet kan anmäla intresse på önskad lägenhet.

I pipeline för 2017 ligger bland annat fortsatta köksrenoveringar på Skogsvägen, renovering av badrum på Smeden och Hantverkaren, dörrbyten på Skogsvägen, inbyggnad av sopgårdar, omfattande renovering och ombyggnation av biblioteket samt upprustning av bibliotekstorget inklusive stråket ner mot Gröna torget. Utöver detta kommer även en del mindre arbeten att utföras samt sedvanligt löpande underhåll i samband med in- och utflyttningar.

Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

Eget kapital

2016-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Överkursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	2 500	110 138	21 000	–	–	20 904	154 542
Årets resultat						-5 640	-5 640
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>							
Minskning av uppskrivningsfond		-2 596				2 596	–
<i>Summa</i>	–	-2 596	–	–	–	2 596	–
<i>Transaktioner med ägare</i>							
Utdelning						-3 699	-3 699
<i>Summa</i>	–	–	–	–	–	-3 699	-3 699
Vid årets utgång	2 500	107 542	21 000	–	–	14 161	145 203

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 14 160 966, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	14 161
Summa	<u>14 161</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Nettoomsättning	3	74 507	75 096
Övriga rörelseintäkter	4	129	10 353
		<u>74 636</u>	<u>85 449</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-34 961	-39 242
Personalkostnader	6	-11 762	-11 965
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-12 755	-10 517
Övriga rörelsekostnader		-2	-222
Rörelseresultat	7	<u>15 156</u>	<u>23 503</u>
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-8 698	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	43	59
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-8 999	-9 092
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 498</u>	<u>14 470</u>
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner, övriga		-2 465	-1 552
Resultat före skatt		<u>-4 963</u>	<u>12 918</u>
Skatt på årets resultat	10	-677	-1 337
Årets resultat		<u>-5 640</u>	<u>11 581</u>

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	11	99	–
		99	–
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12, 13	430 642	440 376
Inventarier, verktyg och installationer	14	415	894
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	14 809	–
		445 866	441 270
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	18	86	99
		86	99
Summa anläggningstillgångar		446 051	441 369
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		286	88
Fordringar hos koncernföretag		185	286
Övriga fordringar		38	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		771	843
		1 280	1 254
Kassa och bank			
Kassa och bank		18 784	19 697
		18 784	19 697
Summa omsättningstillgångar		20 064	20 951
SUMMA TILLGÅNGAR		466 115	462 320

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	19, 20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 500	2 500
Uppskrivningsfond		107 542	110 137
Reservfond		21 000	21 000
		<u>131 042</u>	<u>133 637</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 801	9 323
Årets resultat		-5 640	11 581
		<u>14 161</u>	<u>20 904</u>
		145 203	154 541
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar		167	252
Periodiseringsfonder		6 317	3 767
		<u>6 484</u>	<u>4 019</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelse		–	3 365
Uppskjuten skatteskuld	17	28 118	29 128
		<u>28 118</u>	<u>32 493</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16, 21	220 000	236 000
Övriga skulder		8 062	7 884
		<u>228 062</u>	<u>243 884</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		30 000	14 000
Förskottsbetalda hyresintäkter		3 602	3 738
Leverantörsskulder		7 636	2 901
Skulder till koncernföretag		3 233	2 394
Aktuell skatteskuld		848	6
Övriga skulder		10 683	2 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 246	2 255
		<u>58 248</u>	<u>27 383</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>466 115</u>	<u>462 320</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr		2016	2015
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	24	-2 498	14 470
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	18 090	261
		15 592	14 731
Betald inkomstskatt		-845	-964
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		14 747	13 767
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-26	538
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		5 326	-2 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten		20 047	11 559
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-17 663	-3 482
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		310	15 397
Förvärv av finansiella tillgångar		-99	-
Avyttring av finansiella tillgångar		13	55
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-17 439	11 970
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		178	-
Amortering av lån		-	-17 960
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-3 699	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 521	-17 960
Årets kassaflöde		-913	5 569
Likvida medel vid årets början		19 697	14 128
Likvida medel vid årets slut	25	18 784	19 697

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Immateriella tillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Förvärvade immateriella tillgångar

Dataprogram

Nyttjandeperiod

5 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade förutom inköpsprisetavskrivningar, nedskrivningar och uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna (byggnader) har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivningen på dessa komponenter har en genomsnittlig avskrivning på 2,15%.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnader

Inventarier, verktyg och installationer

Nyttjandeperiod

10-50 år

5-10 år

Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller uttrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing*Leasetagare*

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Utländsk valuta*Poster i utländsk valuta*

Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster räknas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.

Valutakursdifferenser som uppkommer vid reglering eller omräkning av monetära poster redovisas i resultaträkningen det räkenskapsår de uppkommer.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Säkringsredovisning

I syfte att skydda bolaget mot förändringar på räntemarknaden använder bolaget ränteswappar. På balansdagen finns ett undervärde i bolagets ränteswappar. När säkringsredovisning tillämpas redovisas inte detta undervärde i balansräkningen. Undervärdet av de ränteswappar där bolaget inte tillämpar säkringsredovisning redovisas i balansräkningen under övriga kortfristiga skulder.

Ersättningar till anställda*Ersättningar till anställda efter avslutad anställning*

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

I de fall förmånsbestämda pensionsplaner finansieras i egen regi redovisas pensionskulden till det belopp som erhålls från KPA Pension.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

- a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Inga betydande uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver bedömningar av värdet av materiella anläggningstillgångar.

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2016	2015
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Bostäder	45 947	45 557
Lokaler	17 312	17 816
Garage och parkeringsplatser	722	737
Förvaltningsuppdrag	9 588	9 356
Hysesbortfall	-553	-305
Övriga intäkter	1 491	1 935
	<u>74 507</u>	<u>75 096</u>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	74 507	75 096
	<u>74 507</u>	<u>75 096</u>

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Realisationsvinster	–	7 397
Återvinning nedskrivning byggnader	–	2 823
Övrigt	129	133
	<u>129</u>	<u>10 353</u>

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2016	2015
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	35	35
Andra uppdrag	13	10

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

Not 6 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2016	varav män	2015	varav män
	Sverige	25	16%	24
Totalt	25	16%	24	25%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2016-12-31 Andel kvinnor	2015-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	20%	20%
Övriga ledande befattningshavare	100%	25%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2016	2015
Löner och ersättningar	7 973	8 027
Sociala kostnader	3 320	3 266
(varav pensionskostnad) 1)	(723)	(556)

1) Av företagets pensionskostnader avser 139 tkr (f.å. 304 tkr) företagets VD och styrelse. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 tkr (f.å. 0 tkr).

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2016		2015	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	1 130	6 843	951	7 076

Avgångsvederlag

Vid uppsägning av anställningen är uppsägningstiden 6 månader från VD:s sida. Vid uppsägning från VD får företaget skilja VD från sin befattning med omedelbar verkan, men med oförändrade anställningsförmåner under uppsägningstiden.

Om företaget säger upp VD från anställningen är uppsägningstiden 6 månader. VD har rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 10 månadslöner som utbetalas månaden efter anställningen upphört. Företaget får med omedelbar verkan häva anställningsavtalet om VD grovt skulle missköta sina åligganden, uppsåtligen eller av grov vårdslöshet åsamka företaget skada, eller annars grovt åsidosätta sina förpliktelser enligt avtalet, eller grovt åsidosätta vad som enligt lag, avtal eller styrelsens instruktioner åligger henne som VD. Om företaget häver avtalet enligt detta stycke har VD inte rätt till uppsägningslön eller avgångsvederlag.

Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

Not 7 Operationell leasing**Leasingavtal där företaget är leasetagare**

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Inom ett år	–	–
Mellan ett och fem år	–	–
Senare än fem år	–	–
	<u>–</u>	<u>–</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	301	300

Leasingavtal där företaget är leasegivare

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inom ett år	13 930	13 642
Mellan ett och fem år	22 310	14 318
Senare än fem år	–	–
	<u>36 240</u>	<u>27 960</u>

Hysesintäkter avseende bostäder innehas med tre månaders uppsägningstid. Dessa ingår ej i ovan. Hysesintäkterna avseende bostäder uppgår 2016 till 45 947 tkr (45 557 tkr).

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–
Ränteintäkter, övriga	43	59
	<u>43</u>	<u>59</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Räntekostnader, övriga	-8 623	-8 711
Övriga finansiella kostnader	-376	-381
	<u>-8 999</u>	<u>-9 092</u>

Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

Not 10 Skatt på årets resultat

	2016	2015
Aktuell skattekostnad	-1 687	-964
Uppskjuten skatt	1 010	-373
	<u>-677</u>	<u>-1 337</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2016		2015	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-4 963		12 918
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	1 092	22,0%	-2 842
Ej avdragsgilla kostnader	-0,2%	-10	0,0%	-14
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	-	-12,6%	1 627
Schablonränta på periodiseringsfond	-0,1%	-4	0,0%	-3
Korrigerig av uppskjuten skatt från föregående år	-35,4%	-1 755	0,8%	-105
Redovisad effektiv skatt	-13,6%	-677	10,2%	-1 337

Not 11 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Övriga investeringar	99	-
Vid årets slut	<u>99</u>	<u>-</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Årets avskrivning	-	-
Vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>99</u>	<u>-</u>

Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

Not 12 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	426 232	440 158
Nyanskaffningar	2 831	2 867
Avyttringar och utrangeringar	–	-16 793
Vid årets slut	<u>429 063</u>	<u>426 232</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-129 069	-127 764
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	7 941
Årets avskrivning	-9 238	-9 246
Vid årets slut	<u>-138 307</u>	<u>-129 069</u>
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	143 213	33 860
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-3 327	-1 047
Årets uppskrivningar	–	110 400
Vid årets slut	<u>139 886</u>	<u>143 213</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	–	-3 500
Under året återförda nedskrivningar	–	3 500
Vid årets slut	<u>–</u>	<u>–</u>
Redovisat värde vid årets slut	430 642	440 376
Varav mark	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	<u>9 867</u>	<u>9 867</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>9 867</u>	<u>9 867</u>

Not 13 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	577 000	577 000
Vid årets slut	577 000	577 000

Värdebedömningen är utförd som en beståndsvärdering. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp. Värderingen har gjorts av egen personal med assistans av extern oberoende värderingsman när det gäller avkastningsprocent. Fem stycken av bolagets fastigheter har värderats av extern värderingsman i samband med årsbokslutet 2015. Det verkliga värdet bedöms alltså motsvara eller överstiga redovisat värde.

Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 569	3 307
Nyanskaffningar	23	615
Avyttringar och utrangeringar	-390	-353
Vid årets slut	<u>3 202</u>	<u>3 569</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 675	-2 803
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	77	353
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-189	-225
Vid årets slut	<u>-2 787</u>	<u>-2 675</u>
Redovisat värde vid årets slut	415	894

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar	14 809	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>14 809</u>	<u>-</u>

Not 16 Finansiella instrument och riskhantering**Derivat och finansiell riskhantering**

Skulder	2016-12-31		2015-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i>				
Ränteswappar	-	-10 467	-	-20 130
	-	-10 467	-	-20 130
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning inte tillämpas</i>				
Ränteswappar	-8 698	-8 698	-	-
	-8 698	-8 698	-	-
	-8 698	-19 165	-	-20 130

Nominellt värde på ränteswappar för vilka säkringsredovisning tillämpas uppgår till 90 000 tkr (150 000) och nominellt värde på ränteswappar för vilka säkringsredovisning inte tillämpas uppgår till 60 000 tkr (0). Det verkliga värdet på ränteswappar för vilka säkringsredovisning inte tillämpas redovisas som kortfristig skuld i balansräkningen och motsvarande belopp har belastat årets resultat.

Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

Not 17 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	2016-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Nedskrivning ränteswappar	–	8 698	8 698
Fastighetsfällan	–	4 475	4 475
	–	13 173	13 173
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Uppskrivning av byggnader	139 885	–	139 885
Byggnader och markanläggningar	280 889	279 793	1 096
	420 774	279 793	140 981
	Uppskjuten skattefordran	2016-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Uppskrivning av byggnader	–	30 775	-30 775
Byggnader och markanläggningar	–	241	-241
Ränteswappar	1 914	–	1 914
Fastighetsfällan	985	–	985
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	2 898	31 016	-28 118
	Redovisat värde	2015-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Fastighetsfällan	–	4 475	4 475
Byggnader och markanläggningar	287 296	293 636	6 340
	287 296	298 111	10 815
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Uppskrivning byggnader	143 214	–	143 214
	143 214	–	143 214
	Uppskjuten skattefordran	2015-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Uppskrivning byggnader	–	31 507	-31 507
Byggnader och markanläggningar	1 395	–	1 395
Fastighetsfällan	985	–	985
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	2 379	31 507	-29 128

Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

Not 18	Andra långfristiga fordringar	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	99	–
	Tillkommande fordringar	–	99
	Reglerade fordringar	-13	–
		<u>86</u>	<u>99</u>
	Redovisat värde vid årets slut	86	99

Not 19	Antal aktier och kvotvärde	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
	Antal aktier	2 500	2 500
	Kvotvärde	1 000	1 000

Not 20	Uppskrivningsfond	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
	Redovisat värde vid årets början	110 137	24 842
	Avsättningar som gjorts under året	–	86 112
	Belopp som tagits i anspråk under året	-2 596	-817
	Redovisat värde vid årets slut	<u>107 541</u>	<u>110 137</u>
	Värde som tillgången skulle ha redovisats till om uppskrivning ej skett	107 787	111 987

Not 21	Långfristiga skulder	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
	Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	50 000	50 000

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter***För egna skulder och avsättningar*

Fastigos skaderegleringsfond	158	161
Summa ställda säkerheter	<u>158</u>	<u>161</u>

Eventalförpliktelser

Bolaget har inga eventalförpliktelser att redovisa.

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

Not 24 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2016	2015
Erhållen ränta	43	59
Erlagd ränta	-8 623	-8 704

Not 25 Likvida medel

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	15	41
Tillgodohavande på koncernkonto	18 769	19 656
	<u>18 784</u>	<u>19 697</u>

**Not 26 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

	2016	2015
Avskrivningar	12 755	10 518
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	2	-7 222
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-3 365	-212
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	8 698	-2 823
	<u>18 090</u>	<u>261</u>

Not 27 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Samhällsnytta i Kil AB, org nr 556987-7136 med säte i Kil. Samhällsnytta i Kil AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som bolaget ingår i.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 39 (36) % av inköpen och 32 (31) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 28 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:	Rörelseresultat / Nettoomsättning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Soliditet:	(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar



Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

Kil 2017-03-07



Rita Gunnarsson
Ordförande



Torbjörn Tuback
Vice ordförande



Anders Dölerud



Jan Fallström



Carl-Michael Leijon



Ann-Louise Samuelsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-21
KPMG AB



Marcus Persson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kilsbostäder AB, org. nr 556506-8425

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kilsbostäder AB för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kilsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kilsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 på fel, 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 fel, 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 Kilsbostäder AB för år 2016 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kilsbostäder 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 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Karlstad den 21 mars 2017

KPMG AB



Marcus Persson
Auktoriserad revisor