

Styrelsen och verkställande direktören för

Stiftelsen Kindahus

Org nr 822000-4231

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och boksutskomentarer	9
Underskrifter	16

VD har ordet

År 2020 kommer att gå till historien och tyvärr i negativ mening på grund av pandemin Covid-19. Trots denna pandemi så måste vårt arbete fortsätta i oförminskad omfattning, med ett stort eget ansvar för att minimera smittspridningen.

Vi på Kindahus har fått göra omprioriteringar i verksamheten, bl a har flera underhållsprojekt i lägenheter fått flyttas framåt i tiden. Kontoret har varit stängt för spontanbesök. Lägenhetsvisningar har skett med beaktande av utfärdade restriktioner. Vi har även övergått till digitala möten när möjlighet funnits. I digitala möten kan man dock uppleva en avsaknad av de spontana idéer som brukar dyka upp då och då vid fysiska möten. Jag är rädd för att när de spontana idéerna uteblir kan utvecklingen inom olika områden hämmas.

Även detta år ligger underhållsnivån högt, ca 30 Mkr. Lägenhetsunderhållet svarar för 17 Mkr, gemensamma underhållet för 11 Mkr och lokalunderhållet för 2 Mkr. Arbetet följer de underhållsplaner som utarbetats.

Under året har vi tecknat avtal med Hyresgästföreningen om nya hyror för 2021. Resultatet blev en generell ökning med 1,7%. Hyreshöjningen gäller fr om 1 april 2021. Detta ger oss möjlighet att hålla en fortsatt hög takt i våra underhållsplaner för stiftelsens fastigheter.

För att bidra till Kinda kommuns utveckling genom att bygga nya bostäder har vi de senaste åren arbetat med, en ny detaljplan och även ett antal utredningar, för nyproduktion av flerfamiljshus i Rimforsa. Tyvärr är det nästintill omöjligt att på den marknad som vi verkar inom, få ekonomi i ett nyproducerat hus, eftersom produktionskostnaden överstiger marknadsvärdet. Vi kommer trots detta att arbeta vidare för att finna en lösning som ger oss möjlighet att bygga ett nytt flerfamiljshus i Rimforsa.

Vi har under hösten påbörjat ombyggnaden av Floragatan 1 i Kisa, där 21 lägenheter blir 22, toppmoderna, utrustade med diskmaskin, mikro, tvättmaskin, torktumlare och inglasade balkonger, som kommer stå klara för inflyttning den 1 maj 2021. Tidigare hyresgäster erbjuds möjligheten att flytta tillbaka efter ombyggnaden.

Att arbeta med hållbarhetsfrågor är ständigt aktuellt, som exempel kan nämnas att vi har tagit fram en utbyggnadsplan för nya energikällor. Vi kommer bl a att anlägga bergvärmeanläggningar i Rimforsa och installera solceller i Kisa och Rimforsa. På sikt planerar vi att ta vår pelletspanna i Rimforsa ur drift och ersätta med bergvärme.

Vi fortsätter vårt digitaliseringsarbete med att installera switchar i samtliga fastigheter för att kunna utveckla möjligheten att kommunicera olika fastighetstekniska funktioner och samhällstjänster via vårt fibernät. Arbetet med att utveckla vår hemsida fortsätter.

Vi har utvecklat vår beställarorganisation genom att anlita extern leverantör för mottagning och utförande av felanmälningar från våra hyresgäster.

Jag vill tacka alla som på olika sätt bidragit till att vi tillsammans kämpat oss igenom år 2020 med ett gott resultat.

Tillsammans utvecklar vi Kinda genom att tillhandahålla trygga och goda livsmiljöer.

Jan Skarin
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Stiftelsen Kindahus är en bostadsstiftelse med säte i Kinda kommun. Vår huvudsakliga uppgift är att tillhandahålla attraktiva bostäder med ett varierat utbud för alla kundgrupper i Kinda kommun. Detta uppnår vi genom att förvalta och utveckla våra bostäder samt genom nyproduktion. Fastighetsbeståndet består av trettio fastigheter i Kisa, elva fastigheter i Rimforsa samt en fastighet i Horn. Totalt förvaltar vi 936 bostäder och 74 lokaler för kontor, butik och äldreomsorg. I antalet lokaler ingår Bergdala äldrecenter med 71 rum vilka nyttjas som bostäder. Den totala nettoomsättningen uppgick till 83 mkr (83) och den ekonomiska uthyrningsgraden är 99 % (99). Bruttointäkten för kontor-, butik- och äldreomsorgslokaler uppgår till 22 % (22) av stiftelsens totala hyresintäkter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Spridningen av coronaviruset har påverkat stiftelsens verksamhet. Bl a kan nämnas att underhållsåtgärder i lägenheter har fått planeras om och flyttats framåt i tiden pga risken för smittspridning och att lokalhyresgäster har beviljats hyresrabatter. På stiftelsens kontor har endast förbokade besök fått ske. Lägenhetsvisningar har genomförts med beaktande av rådande restriktioner. Digitala möten har ersatt fysiska möten i den utsträckning som det varit möjligt.

Underhållet av våra fastigheter är ett ständigt pågående projekt. Under 2020 har vi genomfört underhållsåtgärder för ca 30 mkr, vilket är på samma höga nivå som 2019. Av den totala underhållskostnaden har lägenhetsunderhåll utförts för ca 17 mkr, lokalunderhåll för ca 2 mkr samt gemensamt underhåll för ca 11 mkr. I lägenhetsunderhållet ingår bl a kostnader för målning och tapetsering, kostnad för pågående ombyggnation av Floragatan 1 samt kostnader för renovering av badrum. Vid badrumsrenoveringar har vi erbjudit våra kunder ytterligare standardhöjande åtgärder såsom duschväggar, tvättmaskin och tortkumlare. Det finns även möjlighet för hyresgästen att göra tillval av diskmaskin och köksluckor. Bland större gemensamma underhållsåtgärder kan nämnas utbyte av lägenhets/förråds/kontors-dörrar. På Tåvelstadsområdet i Rimforsa har taken på carportar bytts ut.

Ombyggnaden av hyreshuset på Floragatan 1 A-B i Kisa påbörjades under sensommaren. När ombyggnaden är klar står 22 toppmoderna lägenheter klara för inflyttning i maj 2021.

I Kisa respektive Rimforsa har fyra lokaler byggts om till fem lägenheter.

Parkeringsprojektet som omfattat inventering, renovering och uppmärkning av p-platser har avslutats under hösten. Detta har inneburit bättre ordning i parkeringsfrågan. Närmiljön har även påverkats positivt, då skrotbilar etc avlägsnats.

Vi investerade i en ny fjärrvärmekulvert på Bergdalaområdet under 2019. Under 2020 har arbetet fortsatt med efterföljande installationer av undercentraler. Investeringen görs för att energioptimera och säkerställa värmeleveranserna samt minska sårbarheten vid driftstörningar.

I slutet av året fattades beslut om försäljning av fastigheten Bläckfisken 5, med adress Storgatan 36 A-D i Kisa. Fastigheten såldes till lokal aktör, med tillträde 4 jan 2021.

Utbyggnadsplan för nya energikällor i Rimforsa, bergvärmearläggningar, har utarbetats under året. Utbyggnadsplanen sträcker sig över perioden 2020-2025.

Från halvårsskiftet köper vi tjänster från extern entreprenör för mottagning och utförande av felanmälningar från våra hyresgäster. Denna tjänst har vi tidigare haft i egen regi. Genom denna förändring har vi skapat en renodlad beställarorganisation. Personalstyrkan har därvid minskat med en person.

Frågan angående nyproduktion av ett flerfamiljshus med tolv lägenheter vid Skolvägen 6-8 i Rimforsa är under fortsatt utredning. Beslut i frågan kommer att tas under första kvartalet 2021.

Förhandlingen med hyresgästföreningen avseende 2021 års hyror resulterade i en överenskommelse om en generell höjning med 1,7 % fr o m 1 april. Hyreshöjningen skulle egentligen börjat gälla fr o m 1 januari 2021, men med hänsyn till rådande pandemi flyttats fram.

Miljöarbetet

Vi fortsätter vårt arbete för att minska vår miljöpåverkan. Den största satsningen vi gör inom de fem kommande åren är att bygga bergvärmearläggningar i Rimforsa. I och med detta kan nuvarande pelletsanläggning tas ur drift. Genom ett antal energieffektiviseringar har den totala elförbrukningen minskat med 3,6% från år 2018 till 2020, trots att vi under den tiden utökat bostadsbeståndet. Vid projektupphandlingar och i upphandlingar för den löpande förvaltningen kräver vi att alla produkter som används av våra leverantörer skall vara miljödeklarerade.

Framtida utveckling

Stiftelsen Kindahus kommer att fortsätta att bidra till kommunens utveckling genom bl a utveckling av fastighetsbeståndet och nyproduktion av hyresrätter. Utredning fortgår för att möjliggöra nyproduktion av hyresrätter i Rimforsa. Under 2021 kommer två solcellsanläggningar att installeras, på Kindagård och på Tåvelstadsområdet. Ombyggnaden av 21 lägenheter till 22 toppmoderna lägenheter på Floragatan 1 i Kisa står klara för inflyttning 1 maj 2021. I Rimforsa kommer vi under 2021 bygga två bergvärmearläggningar, på Kalle Stinas Gränd och Kvarnortorget. Vi har beaktat hur effekterna av Covid-19 påverkar stiftelsens framtida resultat och ställning. På grund av osäkerheten kring framtida politiska beslut, människors och företags beteende är det svårt att kvantifiera virusspridningens framtida påverkan på verksamheten.

Finansiell ställning

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 1 751 tkr för 2020. Stiftelsen Kindahus har en stark finansiell ställning, vilket gett oss möjligheten att ligga kvar på samma underhållsnivå som föregående år, ca 30 mkr. Fortsatt hög efterfrågan på bostäder, lägre uppvärmningskostnader, lägre kostnader för fastighetskötsel samt fortsatt låga räntekostnader har påverkat årets resultat positivt.

Ekonomisk översikt, tkr	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	79 293	78 043	75 748	74 226
Drift- och underhållskostnader	-59 611	-60 847	-55 783	-44 652
Driftnetto	18 368	15 892	18 849	28 522
Fastighetskostnader, avskrivningar	-9 134	-9 246	-8 752	-8 281
Rörelseresultat	4 045	2 284	4 449	16 331
Bokfört fastighetsvärde	284 005	286 706	288 312	270 546
Räntebärande skulder	177 605	178 905	187 165	177 185
Balansomslutning	305 167	301 900	316 111	297 132
Avkastning på eget kapital %	4,1%	2,5%	5,0%	18,8%
Soliditet %	32,6%	32,4%	30,8%	32,2%

Definitioner: se not sid 15

Risker och riskhantering

Stiftelsen Kindahus finansverksamhet regleras av stiftelsens finanspolicy där det anges hur finansverksamheten och finansiella risker ska hanteras. För att minska refinansieringsrisken eftersträvas en spridning av låneförfall där högst 25% av låneportföljen skall omsättas under ett kalenderår. För att minska ränterisken får andelen lån med rörlig ränta röra sig inom intervallet 20% - 80% beroende på räntesituationen. Med tanke på dagens situation med mycket låga räntor är det viktigt att följa utvecklingen för att ytterligare minska riskerna vid kommande förändringar av ränteläget. Vid årsskiftet finns lån med rörlig ränta uppgående till 71 mkr. En förändring av räntan med +/- 0,5% på detta belopp innebär ökade eller minskade räntekostnader med 355 tkr.

Stora delar av vårt fastighetsbestånd är byggt på 60- och 70-talet vilket gör att lägenheterna behöver förändras över tid vilket innebär att finansiell styrka krävs. Väder och temperatur spelar en stor roll för våra driftskostnader inte minst vad gäller uppvärmning och snöröjning.

Vår stora andel lokalkontrakt, 22% av hyresintäkterna, innebär också en risk för framtiden eftersom efterfrågan på kontors- och affärslokaler är låg i kommunen.

Eget kapital, belopp i tkr

	Grundfond	Reservfond	Balanserat resultat	S:a Eget kapital
Vid årets början	2 106	27 242	61 304	90 652
Årets resultat			3 321	3 321
Vid årets slut	2 106	27 242	64 625	93 973

Förslag till disposition av stiftelsens vinst

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att fritt eget kapital, 64 625 402 kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		64 625
	Summa	64 625

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

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2, 3	79 293	78 043
Övriga rörelseintäkter	4	4 021	5 105
Summa Nettoomsättning		83 314	83 148
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5	-29 148	-29 920
Underhållskostnader		-30 463	-30 927
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-1 314	-1 304
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-9 134	-9 246
Summa Fastighetskostnader		-70 059	-71 397
Bruttoresultat		13 255	11 751
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-20	-27
Övriga rörelsekostnader	7	-9 190	-9 440
Rörelseresultat		4 045	2 284
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	111	104
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 404	-2 336
Resultat efter finansiella poster		1 752	52
Bokslutsdispositioner			
Återföring av periodiseringsfond	10	2 499	2 570
Förändring av överavskrivning		-387	-240
Resultat före skatt		3 864	2 382
Skatt på årets resultat	11	-543	-378
Årets resultat		3 321	2 004

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12,13	284 005	286 706
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	5 006	5 911
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		5 749	184
Summa Materiella anläggningstillgångar		294 760	292 801
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	15	40	40
Andra långfristiga fordringar	16,22	193	115
Summa Finansiella anläggningstillgångar		233	155
Summa anläggningstillgångar		294 993	292 956
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Varulager		277	319
Summa Varulager		277	319
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		596	752
Aktuell skattefordran		35	54
Övriga fordringar		33	64
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 440	2 441
Summa Kortfristiga fordringar		2 104	3 311
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 793	5 314
Summa Kassa och bank		7 793	5 314
Summa omsättningstillgångar		10 174	8 944
SUMMA TILLGÅNGAR		305 167	301 900

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundfond		2 106	2 106
Reservfond		27 242	27 242
Summa Bundet eget kapital		29 348	29 348
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		61 304	59 300
Årets resultat		3 321	2 004
Summa Fritt eget kapital		64 625	61 304
Summa Eget kapital		93 973	90 652
<i>Obeskattade reserver</i>	20		
Ackumulerade överavskrivningar		3 498	3 112
Periodiseringsfonder		3 346	5 845
Summa Obeskattade reserver		6 844	8 957
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	17	8 344	7 801
Övriga avsättningar för pensioner		66	–
Summa Avsättningar		8 410	7 801
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	21	131 900	136 805
Summa Långfristiga Skulder		131 900	136 805
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		45 705	42 100
Leverantörsskulder		9 162	7 481
Övriga skulder		1 055	325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	8 118	7 779
Summa Kortfristiga skulder		64 040	57 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		305 167	301 900

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 751	52
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	9 273
	<u>11 034</u>	<u>9 325</u>
Betald inkomstskatt	—	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11 034	9 325
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	42	-54
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 206	2 072
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	<u>2 751</u>	<u>-6 004</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 033	5 339
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11 252	-3 550
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	76	—
Förvärv av finansiella tillgångar	-78	-46
Avyttring av finansiella tillgångar	<u>—</u>	<u>—</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 254	-3 596
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	41 000	38 000
Inlösen av lån	-33 800	-38 100
Amortering av lån	<u>-8 500</u>	<u>-8 160</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 300	-8 260
Årets kassaflöde	2 479	-6 517
Likvida medel vid årets början	5 314	11 831
Likvida medel vid årets slut	7 793	5 314

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.
För om 2019 redovisas lån som förfaller inom 12 månader som kortfristig skuld.

Materiella anläggningstillgångar

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

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. □

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.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

	Nyttjandeperiod
- Stomme	100 år
- Fasad, fönster, ventilation	50 år
- Avloppsrör, vattenledning, el, värmesystem, hiss, yttertak	40 år
- Snickeri, ytskikt & maskinell utrustning, fiber	20 år

För övriga materiella tillgångar gäller följande:

	Nyttjandeperiod
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nedskrivningar - materiella 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 utranteras. 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

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.
Leasingavgifterna redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Ersättningar till anställda

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

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

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.

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. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

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 före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som härrör 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. Hyror intäktsredovisas i den aktuella perioden som uthyrningen faktiskt avser. Övrig försäljning intäktsredovisas löpande i takt med att tjänster utförs och faktureras.

Offentliga bidrag

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

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

Not 2 Hyresintäkter

	2020	2019
<i>Nettoomsättning</i>		
Bruttohyra bostäder	60 973	59 880
Bruttohyra lokaler	17 574	17 682
Bruttohyra övrigt	2 140	1 618
	<u>80 687</u>	<u>79 180</u>
Hyresbortfall bostäder	-460	-413
Hyresbortfall lokaler	-436	-566
Hyresbortfall övrigt	-267	-64
	<u>-1 163</u>	<u>-1 043</u>
Rabatter	-231	-94
	<u>79 293</u>	<u>78 043</u>

Vakansen för bostäder uppgår till 0,39% (0,19%) av totala antalet lägenheter

Not 3 Operationell leasing

Stiftelsen är leasinggivare

Hyresavtal

Samtliga förvaltningsfastigheter har hyrts ut och generar hyresintäkter.

Bostadshyresavtal

Hyresintäkter för bostäder år 2021 beräknas uppgå till 62 500 tkr.

Avtalen har normalt tre månaders uppsägningstid, vilket motsvarar 15 625 tkr.

Lokalhyresavtal

Framtida hyresintäkter för icke uppsägningsbara avtal för lokaler förfaller till betalning enligt följande:

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Inom ett år	--	--
Mellan ett och fem år	19 838	27 148
Senare än fem år	33 155	37 892
	<u>52 993</u>	<u>65 040</u>

Omfattar endast betydande lokalhyresavtal (avtal överstigande 500 tkr/år).

Stiftelsen är leasingtagare

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Kostnadsförda leasingavgifter för teknisk utrustning	456	409

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga rörelseintäkter	4 021	5 105
	<u>4 021</u>	<u>5 105</u>

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Reparationer	-2 237	-1 048
Skötselkostnader	-10 684	-11 624
Taxebundna avgifter och uppvärmningskostnader	-14 945	-15 523
Övriga driftskostnader	-1 282	-1 725
	<u>-29 148</u>	<u>-29 920</u>

R JS KA

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-8 259	-8 179
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-875	-1 067
	<u>-9 134</u>	<u>-9 246</u>
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-	-5 300
	<u>-</u>	<u>-5 300</u>
<i>Aterförda nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-	5 300
	<u>-</u>	<u>5 300</u>
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Kontors- och datainventarier	-20	-27
	<u>-20</u>	<u>-27</u>

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2020	varav män	2019	varav män
	Totalt	11	73%	10

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2020-12-31 Andel kvinnor	2019-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	20%	20%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2020	2019
Styrelse och VD	-1 033	-999
Övriga anställda	-5 435	-4 623
Sociala kostnader	-3 681	-3 628
(varav pensionskostnad)	<u>(-1 578)</u>	<u>(-1 542)</u>

Ersättning utgick under året till styrelsen med 291 tkr (330 tkr) varav till styrelsens ordförande 160 tkr (167 tkr).
Ersättning till verkställande direktör uppgick till 743 tkr (669 tkr) och tjänstepensionskostnaden till 591 tkr (595 tkr).
Pensionsförmån utgår till VD enligt ITP-plan och pensionsålder är 65 år. Vid uppsägning från styrelsens sida utgår tolv månadslöner, övriga förmåner utöver normala villkor utgår ej.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2020	2019
<i>KPMG-Kristina Johansson</i>		
Revisionsuppdrag	251	-235
Andra uppdrag	-	-120

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 företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter, likvida medel	3	2
Övriga finansiella intäkter	108	102
	<u>111</u>	<u>104</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader, kreditinstitut	-1 775	-1 691
Övriga finansiella kostnader	-629	-645
	<u>-2 404</u>	<u>-2 336</u>

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-387	-240
Periodiseringsfond, årets återföring	2 499	2 570
	<u>2 112</u>	<u>2 330</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	2020	2019
Uppskjuten skatt	-543	-378
	<u>-543</u>	<u>-378</u>

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		3 863		2 382
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-827	21,4	-510
Ej avdragsgilla kostnader		-26		-19
Schablonränta på periodiseringsfond		-6		-9
Övrigt		316		160
Redovisad effektiv skatt		<u>-543</u>		<u>-378</u>

Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	472 737	466 164
Nyanskaffningar	5 686	6 573
Avyttringar och utrangeringar	-136	-
Vid årets slut	<u>478 287</u>	<u>472 737</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-179 787	-172 133
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	7	-
Årets avskrivning	-7 733	-7 654
Vid årets slut	<u>-187 513</u>	<u>-179 787</u>
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	12 656	13 181
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-525	-525
Vid årets slut	<u>12 131</u>	<u>12 656</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-18 900	-18 900
Återförda nedskrivningar	-	5 300
Årets nedskrivningar	-	-5 300
Vid årets slut	<u>-18 900</u>	<u>-18 900</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>284 005</u>	<u>286 706</u>
Varav mark	9 859	9 859

Not 13 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	686 350	498 200
Vid årets slut	686 350	686 350

Verkligt värde baseras på fastighetsvärdering utförd 2019 av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och de lägen som är aktuella.

Not 14 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	18 446	16 534
Nyanskaffningar	-	1 912
Avyttringar och utrangeringar	-266	-
Vid årets slut	18 180	18 446
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-12 535	-11 443
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	257	-
Årets avskrivning	-896	-1 092
Vid årets slut	-13 174	-12 535
Redovisat värde vid årets slut	5 006	5 911

Not 15 Andelar

	2020-12-31	2019-12-31
Husbyggnadsvaror HBV förening - 1 andel	40	40

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	115	69
Tillkommande fordringar	78	46
Vid årets slut	193	115

Not 17 Uppskjuten skatt

	2020-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	271 693	228 836	-42 857
Outnyttjad kapitalförlust	-	381	381
Kapitalförsäkring	-	66	66
Bostadslånepost	-	1 906	1 906
	271 693	231 189	-40 504
	2020-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	-	8 828	-8 828
Outnyttjad kapitalförlust	78	-	78
Kapitalförsäkring	13	-	13
Bostadslånepost	393	-	393
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	484	8 828	-8 344

Stiftelsen Kindahus

Org nr 822000-4231

15/16

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	1 200	2 269
Upplupna intäkter	<u>240</u>	<u>172</u>
	1 440	2 441

Not 19 Förslag till disposition av stiftelsens vinst

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att fritt eget kapital, 64 625 402 kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>64 625</u>
Summa	<u>64 625</u>

Not 20 Obeskattade reserver

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	3 498	3 112
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2016	400	2 899
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2017	<u>2 946</u>	<u>2 946</u>
	6 844	8 957

Not 21 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	43 660	23 860

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Kapitalförsäkring	53	-
Eventalförpliktelser		
Ansvarsförbindelse FASTIGO	119	96

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Personalrelaterade kostnader	734	495
Upplupna räntor kreditinstitut	129	134
Förskottsbetalda hyror	5 093	4 779
Övriga poster	<u>2 162</u>	<u>2 371</u>
	8 118	7 779

**Not 24 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

	2020	2019
Avskrivningar	9 154	9 273
Nedskrivningar/återföring av nedskrivningar	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	<u>129</u>	<u>-</u>
	9 283	9 273

Nyckeltalsdefinitioner

Driftnetto:	Hyresintäkter - drift och underhållskostnader - fastighetskatt/fastighetsavgift
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Avkastning på eget kapital:	Rörelseresultat / Totalt eget kapital
Soliditet:	Justerat eget kapital / Totala tillgångar

Kisa 2021-04-13



Rosmarie Nelson Ekerå
Ordförande

Fredrik Rankleven
1:a vice ordförande



Johan Ighelmer
2:a vice ordförande

Bo Olsson



Christian Nordin Olsson



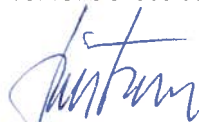
Jan Skarin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-15
KPMG AB

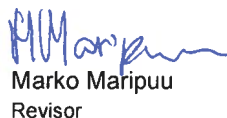


Kristina Johansson
Auktoriserad revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-13



Lars Wiström
Revisor



Marko Maripuu
Revisor



Magnus Edgar
Revisor



Sigvard Olsson
Revisor



Björn Morell
Revisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Kindahus, org. nr 822000-4231

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Kindahus för år 2020.

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

Grund för uttalande

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 stiftelsen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera stiftelsen, 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 stiftelsens 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 stiftelsens 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 en stiftelse 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stiftelsen Kindahus år 2020.

Enligt vår uppfattning har någon styrelseledamot inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionsssed 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 vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer

att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen 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 stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Linköping den 15 april 2021

KPMG AB



Kristina Johansson

Auktoriserad revisor



Kinda kommun

2021-04-13

Revisorerna

Till styrelsen i Stiftelsen Kindahus,
org. nr 822000-4321
Till fullmäktige Kinda kommun
org. nr 212000-0399

AV KOMMUNEN UTSEDDA REVISORERS REVISIONSBERÄTTELSE FÖR STIFTELSEN KINDAHUS 2020.

Vi av fullmäktige i Kinda kommun utsedda revisorer, har granskat Stiftelsen Kindahus räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning för år 2020.

Vi har granskat hur verksamheten förhåller sig till Stiftelselag och Stiftelseförordnandet, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt sätt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed i kommunal verksamhet, med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi har under året vid 1 tillfälle träffat representanter för styrelsen, VD samt ekonomichef då vi diskuterat styrelsens förvaltning och affärsläget samt intern kontroll. Under året har vi löpande följt styrelsens arbete genom protokoll och handlingar och vi bedömer att det finns en god ordning.

Vi har även följt och tagit del av den auktoriserade revisorns granskning och revisionsberättelse.

Vi bedömer sammantaget att styrelsen i Stiftelsen Kindahus har utfört sitt uppdrag enligt Stiftelselagen och Stiftelseförordnandet, att verksamheten har sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig.

Vi bedömer att årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen.

Kisa 2021-04-13


Lars Wiström


Marko Maripuu


Magnus Edgar


Björn Morell


Sigvard Olsson