

Styrelsen och verkställande direktören för

Stiftelsen Kindahus

Org nr 822000-4231

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

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

VD har ordet

När vi stänger 2021 har jag varit på plats som VD för Stiftelsen Kindahus i tre månader. Det har varit en väldigt spännande och intensiv period och jag är verkligen glad att få vara med och bidra till verksamhetens fortsatta utveckling. Det är ett stort ansvar och jag är tacksam att jag har så kompetenta medarbetare att förlita mig på.

Det gångna året har fortsatt inneburit utmaningar relaterade till pågående pandemin och vi har anpassat arbetet bland annat genom en viss förflyttning från inre lägenhetsunderhåll till underhåll av gemensamhetsutrymmen. Pandemin har också inneburit minskad kontakt mellan människor och tyvärr även mellan oss på Kindahus och våra hyresgäster. Det fysiska mötet är viktigt och vi planerar nu för att kunna genomföra bomöten ute på våra områden igen under 2022.

Under våren genomfördes en kundundersökning bland våra bostadshyresgäster. Undersökningen visar att Kindahus totalt sett har ett bättre resultat än liknande företag i landet och att våra hyresgäster överlag är nöjda med sitt boende vilket är glädjande. De svar och synpunkter som kommer fram vid sådana undersökningar är viktiga för att vi på ett så bra sätt som möjligt ska kunna fortsätta utveckla våra produkter och tjänster.

Vi är angelägna om att våra hyresgäster känner sig trygga i sina hem och montering av skalskydd, säkerhetsdörrar och tubcylindrar är därför något vi utfört i flera fastigheter under 2021. Dessa trygghetsskapande åtgärder planerar vi att fortsätta med under de kommande åren.

Förflyttningen mot mer hållbar energi fortsätter och tre solcellsanläggningar har installerats under året. En anläggning på Kindagård i Kisa samt två anläggningar på Tåvelstadsområdet i Rimforsa är sedan mitten av året i drift. I Rimforsa har även två nya bergvärmeanläggningar installerats och tagits i bruk. Vi har dessutom utökat de befintliga bergvärmeanläggningarna på Tåvelstadsområdet för att säkra upp kapaciteten avseende värmeförsörjningen där.

Det finns fortsatt en hög efterfrågan på bostäder i Rimforsa och för att bidra till kommunens utveckling har arbetet med att möjliggöra uppförandet av ett flerfamiljshus där fortsatt under året. Beslut togs angående nybyggnation av ett hus med 16 lägenheter, ändring av detaljplan lämnades in och processen är påbörjad. Om allt går enligt plan tas första spadtaget under 2022 och huset skulle då kunna stå färdigt för inflyttning under 2023.

I skrivande stund ser vi att vi kommer att ställas inför nya utmaningar framåt med de oroligheter som präglar Europa. Vi kommer alla att påverkas på olika sätt av det förändrade säkerhetsläget och Kindahus är förstuds inget undantag. Vi förbereder oss för att på bästa sätt kunna vara en aktiv och närvarande aktör som bidrar i de insatser som kommer att behövas i hela samhället när konsekvenserna av oroligheterna fullt ut når Sverige.

Avslutningsvis konstaterar jag att vi lägger ett bra år till handlingarna och tackar våra hyresgäster, vår styrelse och personal, samt samarbetspartners, som alla bidragit på olika sätt.

Tillsammans fortsätter vi att utveckla Kinda genom att tillhandahålla trygga och goda livsmiljöer.

Kajsa Claesson
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 tjugonio fastigheter i Kisa, elva fastigheter i Rimforsa samt en fastighet i Horn. Totalt förvaltar vi 932 bostäder och 70 lokaler för kontor, butik och äldreomsorg. I antalet lokaler ingår Bergdala äldrecenter med 71 rum, vilka nyttjas som bostäder.

Den totala nettoomsättningen uppgick till 88 mkr (83) och den ekonomiska uthyrningsgraden är 99 % (99).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ny VD för Stiftelsen Kindahus tillsatts. Tidigare VD Jan Skarin gick i pension under hösten och Kajsa Claesson tillträdde 1 oktober.

Verksamheten har även under 2021 påverkats av situationen med Covid - 19 och fokus har därför till viss del flyttats från inre lägenhetsunderhåll till underhåll av gemensamhetsutrymmen och utomhusprojekt.

Underhållet av våra fastigheter är ett ständigt pågående projekt och under 2021 har vi genomfört underhållsåtgärder för ca 30 mkr vilket är på samma nivå som 2020. Av den totala underhållskostnaden har utförts lägenhetsunderhåll för ca 13 mkr, lokalunderhåll för ca 2 mkr och gemensamt underhåll för ca 15 mkr. Vi arbetar ständigt med våra hyresgästers trygghet och med tanke på detta har skalskydd installerats i flera fastigheter och många lägenheter har utrustats med tubcylindrar och säkerhetsdörrar.

Under våren färdigställdes renoveringen av fastigheten på Floragatan 1 och alla 22 lägenheter är uthyrda och tillträde var 1 maj.

I början av året slutfördes försäljningen av fastigheten Bläckfisken 5, Storgatan 36 A-D vilket påverkat årets resultat positivt.

Förhandlingen med hyresgästföreningen i december 2020 slutade med en överenskommelse om en generell hyreshöjning på 1,7% från 1 april 2021.

Miljöarbete

På Kindahus arbetar vi för att minska vår miljöpåverkan. Arbetet med utbyggnad av bergvärme pågår och under året har två bergvärmeanläggningar i Rimforsa satts i drift, Kalle Stinas Gränd och Kvarntorget. En utökning av de befintliga anläggningarna på Tävelstad genomfördes också för att säkra upp kapaciteten och inom de närmaste åren kommer den sista pelletsanläggningen tas ur drift.

Tre solcellsanläggningar har installerats under året, en på Kindagård i Kisa, samt två anläggningar på Tävelstadsområdet i Rimforsa. De solcellsanläggningar som nu är i drift ger ett tillskott av miljövänlig energi och täcker en del av den totala elförbrukningen. Det överskott som uppstår periodvis säljs vidare ut i elnätet. Solenergi är förnybar energi som är bra för både miljö och klimat och Kindahus tittar på hur vi kan utveckla användandet av solenergi framåt.

Framtida utveckling

Kindahus fortsätter att erbjuda och utveckla ett varierat utbud av attraktiva bostäder. Vi skapar förutsättning för ett tryggt och bekvämt boende i Kinda med god livskvalitet för livets olika skeden.

En del i det arbetet är att efter godkännande av ändring i detaljplan och bygglov påbörja byggnationen av det planerade flerfamiljshuset i Rimforsa. De nya lägenheterna planeras att vara klara för inflyttning under 2023.

Under 2022 kommer en större renovering av Bergdalagatan 19 att genomföras. Badrum och kök ses över, skalskydd, säkerhetsdörrar och tubcylindrar installeras. Avloppen förbereds för att möjliggöra den relining som skall genomföras under 2023.

Efter flera år med stor osäkerhet i den nu avtagande pandemin är det nya faktorer som påverkar verksamheten framåt. I dagsläget vet vi ännu inte hur stor påverkan de pågående oroligheterna i Europa kommer att innebära för verksamheten. Det vi vet med säkerhet är att det innebär nya utmaningar som kostnadsökningar och räntehöjningar. Många människor tvingas på flykt och i samarbete med Kinda Kommun förbereder vi oss för att möta de behov som uppstår på bästa sätt.

Finansiell ställning

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 4 021 tkr för 2021. 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, resultat vid försäljning av fastighet samt fortsatta låga räntekostnader har påverkat årets resultat positivt.

<i>Ekonomisk översikt, tkr</i>	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	80 025	79 293	78 043	75 748
Drift- och underhållskostnader	-61 269	-59 611	-60 847	-55 783
Driftnetto	17 333	18 368	15 892	18 849
Fastighetskostnader, avskrivningar	-9 115	-9 134	-9 246	-8 752
Rörelseresultat	6 379	4 045	2 284	4 449
Bokfört fastighetsvärde	295 349	284 005	286 706	288 312
Räntebärande skulder	183 250	177 605	178 905	187 165
Balansomslutning	314 550	305 167	301 900	316 111
Avkastning på eget kapital %	6,2%	4,1%	2,5%	5,0%
Soliditet %	32,6%	32,6%	32,4%	30,8%

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 93 mkr. En förändring av räntan med +/- 0,5% på detta belopp innebär ökade eller minskade räntekostnader med 465 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, 20% 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	64 625	93 973
Årets resultat			6 160	6 160
Vid årets slut	2 106	27 242	70 785	100 133

Förslag till disposition av stiftelsens vinst

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att fritt eget kapital, 70 785 221 kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		70 785 tkr
	Summa	<u>70 785 tkr</u>

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>2021</i>	<i>2020</i>
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2, 3	80 025	79 293
Övriga rörelseintäkter	4	<u>7 924</u>	<u>4 021</u>
Summa Nettoomsättning		87 949	83 314
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5	-30 970	-29 148
Underhållskostnader		-30 299	-30 463
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-1 423	-1 314
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	<u>-9 115</u>	<u>-9 134</u>
Summa Fastighetskostnader		-71 807	-70 059
Bruttoresultat		16 142	13 255
Centrala administrations- och försäljningsomkostnader			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-8	-20
Övriga rörelsekostnader	7	<u>-9 755</u>	<u>-9 190</u>
Rörelseresultat		6 379	4 045
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	83	111
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	<u>-2 441</u>	<u>-2 404</u>
Resultat efter finansiella poster		4 021	1 752
Bokslutsdispositioner			
Återföring av periodiseringsfond	10	3 346	2 499
Förändring av överavskrivning		<u>548</u>	<u>-387</u>
Resultat före skatt		7 915	3 864
Skatt på årets resultat	11	-1 755	-543
Årets resultat		6 160	3 321

Handwritten signature

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12,13	295 349	284 005
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	4 146	5 006
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		164	5 749
Summa Materiella anläggningstillgångar		299 659	294 760
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	15	40	40
Andra långfristiga fordringar	16,22	451	193
Summa Finansiella anläggningstillgångar		491	233
Summa anläggningstillgångar		300 150	294 993
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Varulager		154	277
Summa Varulager		154	277
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		647	596
Aktuell skattefordran		23	35
Övriga fordringar		56	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 487	1 440
Summa Kortfristiga fordringar		2 213	2 104
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 033	7 793
Summa Kassa och bank		12 033	7 793
Summa omsättningstillgångar		14 400	10 174
SUMMA TILLGÅNGAR		314 550	305 167

ARg

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundfond		2 106	2 106
Reservfond		<u>27 242</u>	<u>27 242</u>
Summa Bundet eget kapital		29 348	29 348
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		64 625	61 304
Årets resultat		<u>6 160</u>	<u>3 321</u>
Summa Fritt eget kapital		70 785	64 625
Summa Eget kapital		100 133	93 973
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar	20	2 950	3 498
Periodiseringsfonder		<u>-</u>	<u>3 346</u>
Summa Obeskattade reserver		2 950	6 844
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	17	10 099	8 344
Övriga avsättningar för pensioner		<u>348</u>	<u>66</u>
Summa Avsättningar		10 447	8 410
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	21	<u>160 000</u>	<u>131 900</u>
Summa Långfristiga Skulder		160 000	131 900
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		23 250	45 705
Leverantörsskulder		8 319	9 162
Övriga skulder		418	1 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	<u>9 033</u>	<u>8 118</u>
Summa Kortfristiga skulder		41 020	64 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		314 550	305 167

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 021	1 751
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24 6 647	9 283
	<u>10 668</u>	<u>11 034</u>
Betald inkomstskatt	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 668	11 034
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	123	42
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-110	1 206
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	<u>-565</u>	<u>2 751</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 116	15 033
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15 763	-11 252
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	4 500	76
Förvärv av finansiella tillgångar	-258	-78
Avyttring av finansiella tillgångar	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 521	-11 254
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	52 000	41 000
Inlösen av lån	-38 105	-33 800
Amortering av lån	<u>-8 250</u>	<u>-8 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 645	-1 300
Årets kassaflöde	4 240	2 479
Likvida medel vid årets början	7 793	5 314
Likvida medel vid årets slut	12 033	7 793

K R g

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.

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, bergvärmeanläggningar	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 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

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Nettoomsättning</i>		
Bruttohyra bostäder	63 044	60 973
Bruttohyra lokaler	16 739	17 574
Bruttohyra övrigt	2 245	2 140
	<u>82 028</u>	<u>80 687</u>
Hyresbortfall bostäder	-844	-460
Hyresbortfall lokaler	-624	-436
Hyresbortfall övrigt	-396	-267
	<u>-1 864</u>	<u>-1 163</u>
Rabatter	-139	-231
	<u>80 025</u>	<u>79 293</u>

Vakansen för bostäder uppgår till 0,95% (0,39%) 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 2022 beräknas uppgå till 64 900 tkr.

Avtalen har normalt tre månaders uppsägningstid, vilket motsvarar 16 225 tkr.

Lokalhyresavtal

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

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Inom ett år	1 168	-
Mellan ett och fem år	15 147	19 838
Senare än fem år	29 280	33 155
	<u>45 595</u>	<u>52 993</u>

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

Stiftelsen är leasingtagare

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Kostnadsförda leasingavgifter för teknisk utrustning	588	456

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	2 759	-
Övriga rörelseintäkter	5 165	4 021
	<u>7 924</u>	<u>4 021</u>

Not 5 Driftskostnader

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Reparationer	-2 492	-2 237
Skötselkostnader	-10 548	-10 684
Taxebundna avgifter och uppvärmningskostnader	-15 896	-14 945
Övriga driftskostnader	-2 034	-1 282
	<u>-30 970</u>	<u>-29 148</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-8 263	-8 259
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-852	-875
	<u>-9 115</u>	<u>-9 134</u>
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Kontors- och datainventarier	-8	-20
	<u>-8</u>	<u>-20</u>

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2021	varav män	2020	varav män
Totalt	9	67%	11	73%

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2021-12-31 Andel kvinnor	2020-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	20%	20%
Övriga ledande befattningshavare	25%	0%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2021	2020
Styrelse och VD	-1 143	-1 033
Övriga anställda	-4 625	-5 435
Sociala kostnader	-3 417	-3 681
(varav pensionskostnad)	(-1 358)	(-1 578)

Ersättning utgick under året till styrelsen med 300 tkr (291 tkr) varav till styrelsens ordförande 165 tkr (160 tkr).

Ersättning till verkställande direktör uppgick till 267 tkr och tjänstepensionskostnaden till 89 tkr.

Ersättning till tidigare verkställande direktör uppgick till 576 tkr (743 tkr) och tjänstepensionskostnaden till 437 tkr (591 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

	2021	2020
<i>KPMG-Kristina Johansson</i>		
Revisionsuppdrag	167	251
Andra uppdrag	-	-

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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter, likvida medel	1	3
Övriga finansiella intäkter	82	108
	<u>83</u>	<u>111</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader, kreditinstitut	-1 285	-1 775
Övriga finansiella kostnader	-1 156	-629
	<u>-2 441</u>	<u>-2 404</u>

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	548	-387
Periodiseringsfond, årets återföring	3 346	2 499
	<u>3 894</u>	<u>2 112</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Uppskjuten skatt	-1 755	-543
	<u>-1 755</u>	<u>-543</u>

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		7 915		3 863
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 630	21,4	-827
Ej avdragsgilla kostnader		-8		-26
Schablonränta på periodiseringsfond		-3		-6
Övrigt		-114		316
Redovisad effektiv skatt		<u>-1 755</u>		<u>-543</u>

Not 12 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	478 287	472 737
Nyanskaffningar	21 348	5 686
Avyttringar och utrangeringar	-6 024	-136
Vid årets slut	<u>493 611</u>	<u>478 287</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-187 513	-179 787
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	4 283	7
Årets avskrivning	-7 738	-7 733
Vid årets slut	<u>-190 968</u>	<u>-187 513</u>
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	12 131	12 656
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-525	-525
Vid årets slut	<u>11 606</u>	<u>12 131</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-18 900	-18 900
Vid årets slut	<u>-18 900</u>	<u>-18 900</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>295 349</u>	<u>284 005</u>
Varav mark	9 742	9 859

Not 13 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	686 350	686 350
Vid årets slut	679 350	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. Under året har fastigheten Bläckfisken 5 försålts.

Not 14 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	18 180	18 446
Nyanskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-266
Vid årets slut	18 180	18 180
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-13 174	-12 535
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	257
Årets avskrivning	-860	-896
Vid årets slut	-14 034	-13 174
Redovisat värde vid årets slut	4 146	5 006

Not 15 Andelar

	2021-12-31	2020-12-31
Husbyggnadsvaror HBV förening - 1 andel	40	40

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	193	115
Tillkommande fordringar	258	78
Vid årets slut	451	193

Not 17 Uppskjuten skatt

	2021-12-31		
	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	283 456	232 479	-50 977
Kapitalförsäkring	-	348	348
Bostadslånepost	-	1 606	1 606
	283 456	234 433	-49 023
	2021-12-31		
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	-	10 501	-10 501
Kapitalförsäkring	71	-	71
Bostadslånepost	331	-	331
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<i>402</i>	<i>10 501</i>	<i>-10 099</i>

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	1 066	1 200
Upplupna intäkter	421	240
	<u>1 487</u>	<u>1 440</u>

Not 19 Förslag till disposition av stiftelsens vinst

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att fritt eget kapital, 70 785 221 kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	70 785 tkr
Summa	<u>70 785 tkr</u>

Not 20 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	2 950	3 498
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2016	-	400
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2017	-	2 946
	<u>2 950</u>	<u>6 844</u>

Not 21 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	49 630	43 660

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	5 474	-
Kapitalförsäkring	280	53
Eventalförpliktelser		
Ansvarsförbindelse FASTIGO	101	119

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Personalrelaterade kostnader	842	734
Upplupna räntor kreditinstitut	134	129
Förskottsbetalda hyror	5 221	5 093
Övriga poster	2 836	2 162
	<u>9 033</u>	<u>8 118</u>

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

	2021	2020
Avskrivningar	9 123	9 154
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-2 476	129
	<u>6 647</u>	<u>9 283</u>

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 2022-04-12



Rosmarie Nelson Ekerå
Ordförande



Fredrik Rankleven
1:a vice ordförande



Thomas Fransson



Bo Olsson



Christian Nordin Olsson



Karin Claesson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-12
KPMG AB



Kristina Johansson
Auktoriserad revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-12



Ulf Johansson
Revisor



Lars Wiström
Revisor



Björn Morell
Revisor



Marko Maripuu
Revisor



Carl-Henrik Nilsson
Revisor



Magnus Edgar
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 2021.

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 2021 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 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 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 uppger, 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 upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra 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 2021. Enligt vår uppfattning har någon styrelseledamot inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalande

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 stiftelsen 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 12 april 2022

KPMG AB



Kristina Johansson

Auktoriserad revisor

Till styrelsen i Stiftelsen Kindahus
org.nr822000-4231

Till fullmäktige Kinda kommun
org. nr 212000-0399

Av kommunen utsedda kommunala revisorers revisionsberättelse för stiftelsen Kindahus 2021

Vi, av fullmäktige i Kinda kommun utsedda kommunala revisorer har, utifrån den auktoriserade revisorns granskning, bedömt stiftelsens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning för år 2021.

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

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

Vi har vid fullgörandet av uppdraget sammanträffat med styrelsen, vd samt ekonomichef i ett antal för granskningen väsentliga frågor.

I granskningen av stiftelsens räkenskaper och årsredovisning har vi förlitat oss på den auktoriserade revisorns granskning och bedömning.

Vad avser internkontrollarbetet är utgångspunkten en **årlig** risk- och väsentlighetsanalys, där risker identifieras, omprövas och värderas. Risk- och väsentlighetsanalysen ligger till grund för val av aktuella kontrollmål som ska tillföras internkontrollplanen som ska fastställas **årligen**.

Vi rekommenderar att:

- styrelsen formellt fastställer internkontrollplanen för respektive verksamhetsår. Detta bör ske vid ett fast datum årligen inför nytt verksamhetsår. Beslutet ska vara protokollfört.
- av internkontrollplanen ska det framgå vilket år som planen avser.
- styrelsen i sin helhet involveras i risk- och väsentlighetsanalysen inför fastställande av den årliga internkontrollplanen.
- en uppföljningsrapport avseende resultatet av genomförda kontroller utifrån fastställd årlig internkontrollplan, upprättas och delges styrelsen årligen.
- av affärsplanen bör fastställedatum samt datum för senaste revidering framgå.
- det arbetas fram ett tydligt måluppföljningsdokument där **målnivå, åtaganden**, följt av genomförda **insatser** och **utfall** för **aktuellt** år upprättas. Av måluppföljningen bör det framgå huruvida uppsatta målsättningar har **uppnåtts eller ej**. Ett ändamålsenligt målarbete behöver vidare kunna jämföras över tid.

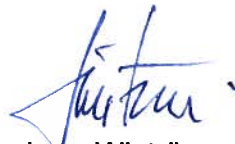
Vi bedömer sammantaget att styrelsen har utfört sitt uppdrag enligt stiftelseförordnandet, att verksamheten har i huvudsak skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Dock behöver internkontrollarbetet formaliseras samt rutinerna tydliggöras. Vad avser måluppföljningen behöver den förbättras samt tydliggöras.

Vi bedömer att årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen.

Kinda 2022-04-12



Ulf Johansson



Lars Wiström



Björn Morell



Marko Matipuu



Carl-Henrik Nilsson



Magnus Edgar