

ÅRSREDOVISNING

för

Karolinska Institutet Housing AB

Org.nr. 556485-1367

Styrelsen och verkställande direktören lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31.

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	10

W
28

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**Verksamheten**

KI Housing bedriver uthyrning av bostäder i andra hand, i Stockholm, till utländska gästforskare och studenter i vid Karolinska Institutet.

Flerårsjämförelse

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	21 854 822	19 828 279	19 362 493	18 168 873	17 847 699
Rörelseresultat	1 689 702	-1 327 962	28 001	-219 726	934 469
Resultat efter finansiella poster	1 721 601	-1 324 298	37 208	-183 655	948 749
Balansomslutning	4 590 618	4 035 806	4 014 959	4 810 694	4 040 703
Soliditet	34%	9%	10%	7%	44%
Disponerade enheter	311	308	324	321	314
varav forskarlägenheter	64	63	193	190	183
varav studentrum	247	245	131	131	131
Beläggning	90%	85%	90%	90%	90%

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Karolinska Institutet Holding AB, Solna, org nr 556525-6053. KI Holding är helägt av svenska staten via Karolinska Institutet, org nr 202100-2973.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid ingången av 2014 hade bolaget 308 enheter, därav 63 forskarlägenheter och 245 studentrum. Smärre justeringar av antal lägenheter har skett vilket innebär att antal enheter har ökat till 311 enheter, 64 forskarlägenheter och 247 studentrum. Under året har också samarbeten med HS Apartments och BostadDirekt utvecklats. Vid ingången av 2014 förmedlades 1 lägenhet via BostadDirekt. Vid årets utgång förmedlades 25 lägenheter via BostadDirekt och 8 lägenheter via HS Apartment. Omsättning för 2014 är något högre än föregående år, framförallt på grund av något högre beläggning. Beläggningen för året har varit ca 90%, vilket är högre än föregående år (85% 2013). Antalet gäster uppgår för året till 667 st. Värt att notera är att antal ansökningar som är behandlade, uppgår till ca 1300 för året. Prioriterade grupper är betalande Master, utbytesstudenter och studenter/forskare inom samarbetsavtal. Bolaget gäster kom från 55 olika länder.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

M
P&R

Förväntad framtida utveckling

Bolaget har fått en uppsägning på 31 forskarbostäder per 30 september 2015. Arbete pågår med att hitta ersättningsbostäder för dessa samt ytterligare bostäder, framförallt för perioden fram till 2017. Bolaget planerar ett tillskott av ca 400 bostäder i slutet av 2016. Projektering och planering för detta kommer att pågå under hela 2015. Bolaget riskerar också att förlora ytterligare 85 bostäder under 2016.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-45 010
Årets resultat	<u>1 204 902</u>
Kronor	1 159 892

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen behandlas enligt följande:

Återbetalning av villkorat aktieägartillskott	945 000
Balanseras i ny räkning	<u>214 892</u>
	1 159 892

KAROLINSKA INSTITUTET HOUSING AB

Org nr 556485-1367

4 (10)

RESULTATRÄKNING

	Not	2014.01.01 2014.12.31 (SEK)	2013.01.01 2013.12.31 (SEK)
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	21 854 822	19 828 279
Övriga intäkter		<u>0</u>	<u>14 482</u>
		21 854 822	19 842 761
Rörelsekostnader			
Kostnader för uthyrningslokaler		-14 651 609	-15 475 925
Övriga externa kostnader	3, 4	-1 930 833	-1 997 629
Personalkostnader	5	-3 564 708	-3 677 223
Avskrivningar av inventarier		-16 365	-19 868
Övriga rörelsekostnader		<u>-1 605</u>	<u>-78</u>
		-20 165 120	-21 170 723
Rörelseresultat		1 689 702	-1 327 962
Finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		28 618	5 156
Övriga ränteintäkter		1 805	99
Övriga räntekostnader		<u>1 476</u>	<u>-1 591</u>
		31 899	3 664
Resultat efter finansiella poster		1 721 601	-1 324 298
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-516 699	1 287 090
Resultat före skatt		1 204 902	-37 208
Skatt			
Årets skattekostnad	8	0	0
ÅRETS RESULTAT		1 204 902	-37 208

W) BA

KAROLINSKA INSTITUTET HOUSING AB

Org nr 556485-1367

5 (10)

BALANSRÄKNING

	Not	2014.12.31 (SEK)	2013.12.31 (SEK)
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	6	43 874	60 239
Summa anläggningstillgångar		43 874	60 239
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 516 044	945 081
Fordringar hos koncernföretag	7	0	964 143
Skattefordran		58 773	58 773
Övriga kortfristiga fordringar		18 904	11 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1 417 057</u>	<u>1 379 869</u>
		3 010 778	3 359 293
Kassa och bank		1 535 966	616 274
Summa omsättningstillgångar		4 546 744	3 975 567
SUMMA TILLGÅNGAR		4 590 618	4 035 806

WJ BF

KAROLINSKA INSTITUTET HOUSING AB

Org nr 556485-1367

6 (10)

BALANSRÄKNING

	Not	2014.12.31 (SEK)	2013.12.31 (SEK)
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		350 000	350 000
Bundna reserver		<u>45 010</u>	<u>45 010</u>
		395 010	395 010
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-45 010	-7 802
Årets resultat		<u>1 204 902</u>	<u>-37 208</u>
		1 159 892	-45 010
Summa eget kapital		1 554 902	350 000
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		208 974	996 450
Skulder till koncernföretag	10	12 558	0
Övriga kortfristiga skulder		955 304	811 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 858 880</u>	<u>1 877 945</u>
		3 035 716	3 685 806
Summa skulder		3 035 716	3 685 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 590 618	4 035 806
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

WJ
ER

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Bolaget redovisar koncernbidrag via resultaträkningen istället för direkt mot eget kapital. Motsvarande omräkning har skett av fjolårets belopp. Styrelsearvoden redovisas som personal- istället för som externa kostnader, men omföring av fjolårets belopp har ej ansetts erforderlig. I övrigt anses inte byte av redovisningsprincip ha påverkat jämförbarheten med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden, som uppskattas till 5 år. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Leasing

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal. Finansiella leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Finansiella tillgångar och skulder

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

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.

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

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.

Ersättningar till anställda

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som avgiftsbestämda. Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

W
RF

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. 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 nuvärdesberäknats.

Skattemässiga underskottsavdrag har inte åsatts något värde, då det inte anses sannolikt att verksamheterna kommer att generera skattepliktiga resultat framöver.

Ansvarsförbindelser

En ansvarsförbindelse redovisas inom linjen när det finns:

- 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.

UPPLYSNINGAR TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGEN**Not 2 Nettoomsättning fördelad på handel inom koncernen**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Försäljning till		
Karolinska Institutet	7 352 004	6 192 000
Karolinska Institutet University Press AB	0	6 000
Extern nettoomsättning	<u>14 502 818</u>	<u>13 630 279</u>
	21 854 822	19 828 279

Not 3 Övriga externa kostnader fördelade på handel inom koncernen

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Karolinska Institutet Holding AB	252 520	290 135
Karolinska Institutet Science Park AB	8 742	245 569
Övriga externa kostnader	<u>1 669 571</u>	<u>1 461 925</u>
	1 930 833	1 997 629

Not 4 Uppllysning om revisorns arvode

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Revisionsuppdrag:		
KPMG AB	42 500	40 000
Andra uppdrag:	<u>0</u>	<u>0</u>
	42 500	40 000

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen, en delårsrapport, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt bolagsstyrningsrapport.

WJK

KAROLINSKA INSTITUTET HOUSING AB

Org nr 556485-1367

9 (10)

Not 5 Personal

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Medelantal anställda		
Kvinnor	5	5
Män	<u>2</u>	<u>2</u>
	7	7
Löner, ersättningar, m m		
Styrelsen och VD:		
Styrelsearvoden	52 000	64 000
Löner och ersättningar	649 625	633 206
Pensionskostnader	<u>113 197</u>	<u>118 518</u>
	814 822	815 724
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	1 788 582	1 831 542
Pensionskostnader	<u>100 105</u>	<u>115 599</u>
	1 888 687	1 947 141
Sociala kostnader	762 163	778 071
Summa löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	3 465 672	3 540 936

VD har rätt till 6 månaders uppsägningstid med full lön.

Not 6 Inventarier

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	86 826	126 158
Inköp under året	0	30 719
Årets försäljningar och utrangeringar	<u>0</u>	<u>-70 051</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 826	86 826
Ingående avskrivningar	-26 587	-52 252
Årets försäljningar och utrangeringar	0	45 533
Årets avskrivningar	<u>-16 365</u>	<u>-19 868</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 952	-26 587
Utgående planenligt restvärde	43 874	60 239

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Karolinska Institutet Holding AB	0	964 143

Not 8 Årets skattekostnad

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Resultat före skatt	1 204 902	-37 208
Ej avdragsgilla kostnader	64 594	30 717
Ej skattepliktiga intäkter	-157	-99
Skattemässiga underskottsavdrag	<u>-1 269 339</u>	<u>6 590</u>
Att betala skatt för	0	0
Skatt på årets resultat	0	0
Ej aktiverat underskott	0	1 269 339

W 24

KAROLINSKA INSTITUTET HOUSING AB

Org nr 556485-1367

10 (10)

Not 9 Eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Bundna reserver</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
<u>2013:</u>				
Belopp vid årets ingång	350 000	45 010	-45 010	37 208
Disposition enligt beslut vid årsstämma	0	0	37 208	-37 208
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-37 208</u>
	350 000	45 010	-7 802	-37 208
<u>2014:</u>				
Belopp vid årets ingång	350 000	45 010	-7 802	-37 208
Disposition enligt beslut vid årsstämma	0		-37 208	37 208
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 204 902</u>
	350 000	45 010	-45 010	1 204 902

Aktiekapitalet består av 100 000 aktier med kvotvärde 1 SEK. Villkorade aktieägartillskott uppgick 2014-12-31 till 945 000 SEK (945 000 SEK).

Fr o m 2014 redovisas koncernbidrag i resultaträkningen. För jämförbarhet har 2013 års siffror omräknats.

Not 10 Skulder till koncernföretag

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Karolinska Institutet Holding AB	12 558	0

Solna den 24 mars 2015



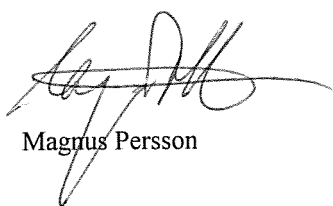
Rune Fransson
ordförande



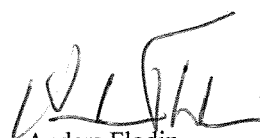
Clara Brandkvist



Staffan Ström

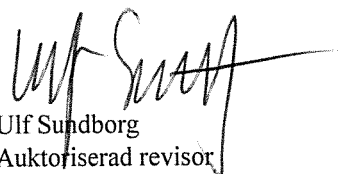


Magnus Persson



Anders Flodin
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2015
KPMG AB



Ulf Sundborg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Karolinska Institutet Housing AB, org. nr 556485-1367

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Karolinska Institutet Housing AB för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Karolinska Institutet Housing ABs finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Karolinska Institutet Housing AB för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

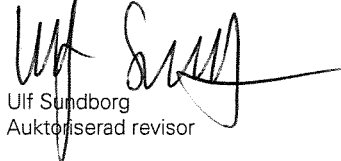
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 24 mars 2015

KPMG AB



Ulf Sundborg
Auktoriserad revisor