

Fastställelseintyg Årsredovisning 2022

Undertecknad VD intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-05-10. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Alfta 2023-06-29



Per Wiklander
Verkställande direktör

2023063028826



Alfta-Edsbyns Fastighets AB

2023063028827

Årsredovisning för Alfta-Edsbyns Fastighets AB

556527-4361

Räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

Innehåll

VD har ordet	3
Ordförande har ordet	4
Förvaltningsberättelse	5
Ägarförhållande	5
Verksamhetsbeskrivning	5
Styrelse och revisorer	5
Redovisning och uppföljning enligt ägardirektiv	5
Affärsplan	6
Måluppfyllelse	6
Flerårsöversikt	7
Ekonomisk analys	7
Risker i bolagets verksamhet	9
Våra verksamheter 2022	11
Bygg och underhåll	11
Drift och fastighetsskötsel	11
Energiteknik	11
Förvaltningsuppdrag Ovanåkers kommun	12
Information och marknad	13
Bostadsmarknaden i kommunen	14
Lokalvård	14
Personal och organisation	14
Hållbarhet	15
Tankar om framtiden	15
Eget Kapital	16
Förslag till vinstdisposition	16
Resultaträkning	17
Balansräkning	18
Balansräkning	19
Kassaflödesanalys	20

Noter.....	21
Flerårsöversikt och nyckeltal 5 år	33
Begrepps- och nyckeltalsdefinitioner:.....	34
Fastighetsbestånd 2022-12-31	36
Underskrifter	37

2023063028829

VD har ordet

I samband med att vi lägger fram denna årsredovisning kan vi se tillbaka på ett väldigt händelserikt år både i omvärlden och hos oss på Aefab. Rysslands invasion av Ukraina, skyhöga elpriser, prisökningar på varor och material som vi inte sett sedan 1970-talet, samt rejält höjda räntekostnader har gjort att vår ekonomi har påverkats negativt. De kommande åren kommer tyvärr med all säkerhet att präglas av stor osäkerhet och eventuell lågkonjunktur.

Jag tillträdde som tillförordnad VD i september 2022 efter det att förre VD hastigt fick avsluta sin tjänst. Jag har haft dubbla roller under denna period då jag även varit ekonomichef. Detta har fungerat väl då jag fått bra stöd av mina medarbetare på ekonomi/uthyrning, ledningsgruppen samt all övrig personal.

Det resultatmässiga utfallet i bokslutet kommenteras i särskilt avsnitt i denna årsredovisning, men jag kan redan här konstatera att utfallet blev bättre än den budget vi hade lagt samt de prognoser vi redovisat. Även de flesta av våra verksamhetsmässiga mål har uppfyllts under året.

Ur vår nuvarande affärsplan framgår följande: Vi ska arbeta för en bra arbetsmiljö och att medarbetarna ska känna ett helhetsansvar för bolaget och därmed kunderna samt känna att de har ett ekonomiskt ansvar. Vi ska arbeta för att ge våra hyresgäster stora möjligheter att vara delaktiga i utvecklingen samt få dem att känna ett gemensamt ansvarstagande för kommunen.

Detta är områden som vi skall vägledas av i vårt dagliga arbete.

På ett personalmöte i oktober lyfte jag dessutom fram några områden av särskild vikt att prioritera. Dessa är arbetsmiljöfrågor, ledarskapsfrågor, kommunikation både internt och externt. Jag tog även upp hur vi tillsammans inom Aefab kan hantera och förbereda oss på det svåra ekonomiska läget som kan förväntas de kommande åren. Av särskild vikt kommer vara att ta del av och aktivt arbeta med de förslag som framgår av den arbetsmiljööversyn som Företagshälsan Region Gävleborg gjort. Under våren 2023 kommer detta att tas upp i olika sammanhang som bland annat kvartalsmöten, arbetsplatsträffar och särskilda utbildningar. Alla medarbetare kommer att involveras i detta arbete.

Den största enskild investeringen under året var färdigställandet av 65 Trygg Backa. 31 lägenheter med samlingslokaler invigdes i september. I dagsläget är en tredjedel av lägenheterna uthyrda vilket är lite sämre än planerna och kan troligtvis förklaras av den osäkerhet som råder på bostadsmarknaden. Att få dessa uthyrda är en prioriterad arbetsuppgift den kommande tiden. Särskilda aktiviteter kommer att genomföras för att ytterligare marknadsföra lägenheterna och göra de kända bland presumtiva hyresgäster. Årets hyresförhandling inför 2023 var väldigt speciell då kostnadsutvecklingen indikerade på nödvändiga hyreshöjningar på 6-8 %, dvs rekordnivåer historiskt. Vårt yrkande var på 6 % och hamnade efter förhandlingar på 4,5 %.

Avslutningsvis vill jag tacka all personal som under året gjort fantastiska insatser för Aefab och i bolagets olika verksamheter. Jag ser fram emot att jobba vidare med de frågor som kommer att driva Aefab framåt för våra hyresgästers bästa och för all personal.

Alfta i februari 2023

Per Wiklander
TfVD

Alfta-Edsbyns Fastighets AB

Ordförande har ordet

En ny styrelse tillträdde 2023-01-01 vilket gör att det är jag som nyttillträdd ordförande som skriver "ordförande har ordet" och det är den nyttillträdda styrelsen som skriver under årsredovisningen för det gångna året. Detta gör att jag endast kortfattat kommer att kommentera 2022 men också beröra några händelser och skeenden i vår omvärld som innebär utmaningar för bolaget för såväl 2023 som längre in i framtiden.

Händelserna inom bolaget som blev kända för hela styrelsen, hösten 2022 och ledde fram till att den tidigare vd:n fick lämna bolaget och att en tillförordnad vd tillsattes var en mycket allvarlig händelse. Den dåvarande styrelsen tillsatte därefter en organisations- och arbetsmiljöutredning med externa konsulter från Region Gävleborgs företagshälsovård. Den nya företagsledningen har arbetat mycket ansvarsfullt med arbetsmiljöfrågorna i bolaget. Konsulterna har presenterat organisations- och arbetsmiljöutredningen för den nya styrelsen. Resultatet och förslag till åtgärder har styrelsen beslutat skall följas fullt ut och styrelsen kommer kontinuerligt att göra uppföljningar. När nu styrelsen tagit del av slutsatser och förslag framåt avseende det systematiska arbetsmiljöarbetet etc. startar rekryteringen av ny vd.

65 Trygg Backa, med 31 lägenheter och samlingslokaler invigdes i september. Tyvärr har det ännu inte blivit den succé som förhoppningen var. Sannolikt beroende på omvärldsläget. I nuläget är en tredjedel av lägenheterna uthyrda. Olika marknadsaktiviteter kommer att genomföras.

Under föregående år inleddes Rysslands invasion av Ukraina med allt vad det fört med sig. Prisökningarna på varor och material har eskalerat under 2022. Lägg dessutom till mycket höga priser på el och drivmedel samt avsevärt höjda ränte-kostnader. Sammantaget innebär det ekonomiska påfrestningar för alla och även för oss som allmännyttigt bostadsbolag.

Slutligen vill jag tacka såväl våra hyresgäster som vår personal som varje dag året om arbetar för våra hyresgäster och för bolaget.

Alfta, februari 2023

Björn Mårtensson
Ordförande
Alfta-Edsbyns Fastighets AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Alfta-Edsbyns Fastighets AB, 556527-4361 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Bolagets säte är Gävleborgs län, Ovanåkers kommun.

Ägarförhållande

Bolaget är helägt av Ovanåkers kommun (212000-2304) och ingår i Ovanåkers kommuns koncern.

Verksamhetsbeskrivning

Aefab har idag 1 630 (föregående år 1 592) lägenheter varav 636 finns i Alfta och 994 finns i Edsbyn. Dessa lägenheter består tillsammans av ca 99 000 kvm. Aefab hyr också ut egna lokaler på totalt ca 13 000 kvm.

De flesta bostadsbestånden i Alfta och Edsbyn är byggda under 1960-1980 talet, dvs. under åren med stöd för miljöprogrammet. Under perioden 2016-2022 har nyproduktion skett av totalt 37 lägenheter. Dessutom har totalt 62 lägenheter i Alfta byggts om till 65Trygg boende, Engmans-gårdarna samt 31 lägenheter 65Trygg Backa Edsbyn som invigdes i september 2022.

Aefab förvaltar och underhåller även verksamhetslokaler och andra fastigheter åt Ovanåkers kommun. Totalt 67 500 kvm verksamhetslokaler förvaltas åt kommunen. Förvaltningsuppdraget särredovisas i resultaträkningen med tillhörande noter. Bolaget har även ett förvaltningsuppdrag åt Alfta Industricenter AB, ägt av Ovanåkers kommun.

Aefabs anställda arbetar med allt ifrån ledning, kundtjänst, administration, service, fastighetsförvaltning, byggnadsteknik, el-drifts- och energifrågor till information och marknad. Största delen av personalen är fastighetsskötare, lokalvårdare och hantverkare. Verksamheten inom bolaget med väsentliga händelser beskrivs under egna avsnitt i årsredovisningen.

Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse har under 2022 bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Mikael Jonsson, ordförande
Bengt Forssén
Björn Mårtensson
Ola Östergrens
Ingemar Ehn, vice ordförande

Ersättare:

Bertil Eriksson
Krister Nilsson
Sandra Källström

Kommunfullmäktige i Ovanåkers kommun valde 2022-12-12 följande styrelse för tiden från och med 2023-01-01 till och med årsstämma 2027. Valen bekräftas på extra årsstämma 2023-01-09 och registrerades av Bolagsverket 2023-01-20.

Ordinarie ledamöter:

Björn Mårtensson, ordförande
Jan-Åke Lindgren, vice ordförande
Yoomi Renström
Stefan Embretsén
Andreas Kissner

Ersättare:

Lisbeth Delin
Felix Karsbo
Ola Östergrens

Från och med bolagsstämman i maj 2020 är Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB vald revisor med huvudansvarig revisor David Hansen. Lekmannarevisorer valda av kommunfullmäktige är Nils-Erik Falk och Eje Jonsson.

Bolagets tidigare VD Hans-Peter Olsson avslutade sin anställning 2022-09-01. Från den tidpunkten är Per Wiklander tillförordnad VD.

Redovisning och uppföljning enligt ägardirektiv

Samtliga mål enligt ägardirektivet bedöms uppfylla för 2022.

Ägardirektiv för verksamheten i Alfta-Edsbyns Fastighets AB antogs 2014 av kommunfullmäktige. Ägardirektivet anger ändamålet med bolagets verksamhet samt vilka mål bolaget ska sträva mot. Alfta-Edsbyns Fastighets AB ägs i syfte att på bästa sätt kunna utveckla kommunens attraktivitet för boende och företagande genom att erbjuda ett pris-

och kvalitetsvarierat utbud av hyresbostäder samt effektivt utnyttjande av förvaltningslokaler och näringslivslokaler. Målet är att bidra till ökad tillväxt, nyföretagande och etablering i kommunen.

Sammanfattningsvis är följande mål uppställda i ägardirektivet.

Verksamheten ska bedrivas utifrån affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer. Soliditeten bör långsiktigt uppgå till mellan 17-23 %. Positiva resultat återinvesteras i verksamheten, alternativt används för att amortera lån för att därigenom uppnå soliditetsmålet. Aefab skall uppnå viss lönsamhet som i ägardirektivet formuleras genom ett avkastningskrav.

Avkastningskravet definieras som årets resultat efter finansiella poster + värdeförändring i förhållande till eget kapital. Avkastningen bör långsiktigt lägst vara 10 % över en femårsperiod. Borgensavgift utgår för av ägaren garanterat ansvar med 0,3 % (från 2022 uppgår den till 0,25 %) av den årligen utnyttjade delen av kommunens borgenslöfte. Per 2022-12-31 uppgår av kommunfullmäktige beslutade borgensram till 425 mkr varav 385 mkr utnyttjats.

Bolaget ska tillämpa en rättvis och differentierad hyressättning. En hög servicenivå och kvalitet ska leda till att minst 50 % av hyresgästerna ska vara mycket nöjda med sitt boende. Särskilt fokus ligger på trivsel, trygghet, information och service. Under 2023 kommer vi att ta fram ny modell för kundundersökningar. Utfallet följs löpande och åtgärder vidtas vid behov. Hela bolagets förvaltningsprocess ska bygga på miljömässigt hållbar utveckling.

Bolagets styrelse ska i förvaltningsberättelsen utöver vad aktiebolagslagen anger redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det kommunala syftet med densamma och av kommunen uppställda mål. Bolagets verksamhetsmål följs upp och rapporteras separat till kommunstyrelsen.

Styrelseledamöterna och VD innehar inte uppdrag, andelar eller andra intressen i företag som bolaget har affärsförbindelser med. Aefabs VD är även VD för Alfta Industricenter AB som också är helägt av Ovanåkers kommun. Under året har bolagets styrelse haft 8 sammanträden. Ränterisker utvärderas löpande, finanspolicy anger hur avrapportering och uppföljning ska ske. Den interna kontrollen har under året följt planerna.

Protokoll översändes löpande tillkommunstyrelsen och revisorerna. Uppföljning av verksamhetsmål sker nedan under egen rubrik vilket även rapporteras till kommunstyrelsen enligt kommunkoncernens målstyrning. Rapporteringen sker vid tertialbokslut, delårsbokslut samt vid årsbokslutet.

Affärsplan

För att uppfylla målen enligt ägardirektivet har bolaget en affärsplan som gäller för åren 2019-2022. Ny affärsplan för kommande fyra år kommer att tas fram under 2023.

Affärsidé

Aefabs affärsidé är att utveckla kommunens attraktivitet för boende och företagande genom att erbjuda ett utbud av hyresbostäder anpassat för flera målgrupper. Vi ska även arbeta för effektivt utnyttjande av kommersiella lokaler, butiker, förskolor och trygghetsboenden.

Mål

Aefabs mål är att utveckla och förvalta attraktiva boenden i kommunen med personlig service för en levande region. Vi vill arbeta för en hållbar utveckling för framtida generationer. Aefab ska arbeta för en bra arbetsmiljö och att medarbetarna ska känna ett helhetsansvar för bolaget och därmed kunderna samt känna att de har ett ekonomiskt ansvar. Vi ska arbeta för att ge våra hyresgäster stora möjligheter att vara delaktiga i utvecklingen samt få dem att känna ett gemensamt ansvarstagande för kommunen.

Vision

Aefab vill ha Sveriges mest nöjda kunder inom de kommunala bostadsbolagen. Vid inflytt till regionen ska Aefab vara det första valet bland våra målgrupper. Vi ska bidra till att öka kommunens befolkning genom att både vara ett attraktivt bostadsbolag och en attraktiv arbetsgivare.

Måluppfyllelse

Ovanåkers kommun med koncernbolag tillämpar målstyrning genom balanserade styrkort. Aefab har nio mål fastställda inom perspektiven/inriktningarna: arbete och tillväxt, trygghet och lärande, folkhälsa och demokrati samt hållbar och ansvarsfull resursanvändning. Samtliga mål för 2022 bedöms helt eller delvis uppfyllda. Dessa redovisas i kommunens årsredovisning samt i särskild bokslutsrapport till kommunstyrelsen.

Flerårsöversikt

2023063028834

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, mkr	148,9	142,4	142,8	142,7	141,6
Rörelseresultat, mkr	12,8	7,9	14,2	11,0	13,1
Balansomslutning, mkr	521,2	519,9	496,4	497,7	464,0
Direktavkastning, bokförda värden	5,7 %	5,1 %	6,3 %	5,8 %	7,3 %
Soliditet synlig	22,1 %	21,7 %	22,1 %	21,5 %	22,7 %

En utförligare flerårsöversikt redovisas efter balans- och resultaträkningarna med tillhörande noter där även definitionen av nyckeltalen framgår.

Ekonomisk analys

Aefabs övergripande ekonomiska mål är att genom positiva resultat och positiv värdeförändring på fastigheterna förstärka soliditeten och likviditeten. Positiva resultat ger också möjligheter att stå starka kommande år genom att fortsätta finansiera hög andel av investeringar med egna medel samt att framtida underhåll sker med egna tillförda medel utan extern upplåning. Bolaget arbetar aktivt för att minimera risker såsom räntekostnader, underhåll, utyrningsvakanser vilket beskrivs närmare under egen rubrik. Sammanfattningen av 2022 års ekonomiska utfall är ett resultat som är bättre än budget och de prognoser som lämnats under året. Soliditet, likviditet och finansiering följer budget och planer.

Omvärldsfaktorer

Efter många år med ganska låg inflation och mindre kostnadsökningar för vår bransch har vi under 2022 sett stora kostnadsökningar för de varor och tjänster vi köper i vår verksamhet. Till exempel har prisökningarna varit 10-15 % för trä, metaller, energi, drivmedel. Kontentan blir att faktorer som påverkar Aefabs kostnader för drift och förvaltning av hyresfastigheterna har ökat eller kommer öka avsevärt även under 2023. KPI för 2021 hamnade på 10,85 % vilket är den högsta inflationen på flera år. Faktorprisindex för byggkostnader hamnade på c:a 15 %. Dessa kostnadsökningar påverkar Aefabs verksamhet i hög utsträckning och ställer krav på att dels hyrorna kan justeras så kostnadsökningarna kan täckas samtidigt som verksamheterna behöver drivas på ett effektivare sätt kommande år. Låneräntorna har under 2022 ökat från en Stiborränta på 0,15 % till 2,3 % vid årets utgång. Under början av 2023 har räntorna fortsatt att öka.

Resultatanalys 2022

Aefab redovisar för 2022 ett resultat efter finansiella poster på **4 720 tkr** (fg år 719 tkr). Resultatet är 1 213 tkr bättre än budget. Resultatet är även bättre än de prognoser som upprättats under året.

Sammanfattningsvis är det fler olika poster som bidrar till att resultatet är bättre än budget. Intäkter (hyresintäkter, aktiverat eget arbete på investeringar) är 1 813 tkr högre än budget. Jämfört mot budget redovisas positiva avvikelser för externa kostnader och konsultkostnader på totalt 1 715 tkr, avskrivningar 318 tkr, personalkostnader, 468 tkr. Högre kostnader redovisas för reparationer, 805 tkr, underhåll 648 tkr. Den största enskilda budgetavvikelsen är räntekostnader som är 1 164 tkr högre än budget. Den så kallade Stiborräntan som styr kostnaden för den rörliga räntan låg i slutet av 2022 på 2,3 % att jämföra med den 0,15 i budget. Budgeten för räntan baserades på den prognos som fanns i november 2021.

Årets bokslutsdispositioner är en skattemässigt tvingande återföring av överavskrivningar med 546 tkr. Årets redovisade skattekostnad avser kostnad för uppskjuten skatt. Någon inkomstskatt utgår ej för 2022 då det redovisas ett skattemässigt underskott som kan utnyttjas kommande år. Resultat efter skatt uppgår till 2 876 tkr och föreslås balanseras i ny räkning.

Underhåll

Under 2022 har Aefab utfört underhåll på fastigheterna med totalt 28 023 tkr (fg år 24 909 tkr). Jämfört mot budget är detta 648 tkr högre. Av den totala underhållskostnaden fördelas 14 748 tkr som kostnader i resultaträkningen och 13 275 tkr som nya och utbytta komponenter som aktiveras i balansräkningen. Nya och utbytta komponenter avser till exempel

stamrenoveringar, fönster- och takbyten. Som underhållskostnad redovisas också etapp 2 på 65Trygg Engmansgården i Alfta där flera lägenheter renoverats under året. Vid årsskiftet är några större underhållsprojekt pågående och kommer att avräknas och överföras till 2023.

Investeringar

Årets investeringar uppgår till totalt 31 952 tkr, (fg år 25 458 tkr). Största enskilda färdigställda investeringen för året uppgår till 17 261 tkr och avser 65Trygg Backa i Edsbyn. Totalt uppgår denna investering till 33 822 tkr vilket är enligt budget. Nya komponenter som redovisas som investering uppgår till 13 275 tkr. Investeringarna följer budget.

Uthyrning

Årets hyresintäkter uppgår till 114 797 tkr (110 496 tkr). Kostnader för hyresbortfall för lägenheter har ökat jämfört med 2021 och uppgår till 2 075 tkr (fg år 1 634 tkr). Ökningen förklaras bland annat av att flera lägenheter varit tomma under renoveringar samt vakanser i det nya Trygghetsboendet i Edsbyn. Vakanser vid årets slut motsvarar cirka 1,2 %, beräknat som uthyrningsbara lägenheter i förhållande till totalt antal lägenheter. Flyttningsfrekvensen är för 2022 17,2 % (fg år 22,6 %).

Fastighetsvärdering

Under året har en intern värdering skett av bolagets samtliga fastigheter. Till hjälp för denna värdering har marknadsdata inhämtats för drifts- och underhållskostnader samt marknadsmässiga avkastningskrav. Syftena med denna värdering är flera, att få en bekräftelse på att inga nedskrivningsbehov föreligger, att kunna lämna upplysning om detta i årsredovisningen samt att få ett underlag för beräkning av marknadsmässiga nyckeltal. Värderingen sker på fastighetsnivå. Några nedskrivningsbehov har ej identifierats. Totalt sett visar fastighetsvärderingen 2022-12-31 att det bedömda marknadsvärdet överstiger de bokförda värdena. I och med att räntekostnader beräknas öka ytterligare under 2023 kan detta att komma att påverka fastighetsvärdena negativt då avkastningskravet kommer att öka. Se mer under noten för byggnader. Under nyckeltals-sammanställningen redovisas marknadsmässiga nyckeltal för soliditet, direktavkastning samt belåningsgrad.

Finansiering

Årets investeringar finansieras via kassaflöde från den löpande verksamheten, 7 452 tkr,

samt ingående likvida medel. Årets totala kassaflöde uppgår till – 22 844 tkr och följer budget. Likvida medel, likviditet och kassaflöde följer budget. Ingen extern nyupplåningen har skett under året.

Uppföljning av nyckeltal samt en jämförelse med företag inom

Allmännyttan

Jämförelsen sker mot medianvärdet för företag i Aefabs storlek (1000-1999 lägenheter) inom Sveriges Allmännytta (Allmännyttan), belopp inom parentes avser Aefab föregående år.

Belåningsgraden bokförda värden 75 % (80 %).

Företag inom Allmännyttan ligger på 79 %. De företag som har lägst skuldsättning har en belåningsgrad på 72 %. Förändringen jämfört med 2021 förklaras av att bokförda värden på fastigheter har ökat utan nyupplåning.

Belåningsgrad verkliga värden uppgår till 42% (44 %).

Detta visar långfristiga skulder i förhållande till verkligt värde på fastigheterna. Då det under 2022 varit en positiv värdeförändring på fastigheterna främst med anledning av färdigställda investeringar utan nyupplåning har nyckeltalet förbättrats.

Soliditet, bokförda värden 22,1 % (21,7 %).

Ökningen jämfört med 2021 förklaras av att årets resultat bidrar till en ökning av det egna kapitalet samt att balansomslutningen inte ökat. Nyckeltalet ligger över målet i ägardirektivet. För Allmännyttan uppgår soliditeten till 21,6 %.

Soliditet verkliga värden uppgår till 46,2 % (45,3 %).

Nyckeltalet visar det bokförda egna kapitalet med tillägg för övervärde på fastigheter i förhållande till balansomslutning. Värdeförändringen är för året positiv och förklarar ökningen av nyckeltalet. Inom Allmännyttan uppgår nyckeltalet till 55,9 %.

Likviditet inklusive beviljad kredit uppgår till 100,6 % (121,5 %).

Den minskade likviditeten följer budget och förklaras av att ingående likvida medel använts för betalningar av under året gjorda investeringar. Jämförbara allmännyttiga företag ligger på 102,7 %.

Direktavkastning fastigheter, bokfört värde 5,7 % (5,1 %).

För Allmännyttans företag uppgår detta tal till

66,2 %. Talet beskriver driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värden.

Direktavkastning verkliga värden, 3,3 % (2,9 %).

Detta tal beskriver driftsöverskott i förhållande till verkligt värde på fastigheterna. Nyckeltalet har ökat jämfört med 2021 då verkliga värdet på fastigheterna ökat. För Allmännyttan uppgår detta nyckeltal till 3,2 %. Talet tar ej hänsyn till värdeförändringen på fastigheterna.

Underhåll räknat som kr/kvm uppgår för Aefab till **241 kr (205 kr)**. Jämförbara företag ligger på 329 kr/kvm i snitt. Nyckeltalet inkluderar även det underhåll som aktiverats som nya komponenter.

Hyresförändringar

Från 1 januari 2022 höjdes hyrorna med i snitt 1,85 %. Hyreshöjningen fördelades genom systematisk hyressättning vilket innebär att våra hyresgäster fick en höjning mellan 1 % och 4 %. Intervallet beror på lägenhetens hyra i förhållande till den så kallade målhyran. Överenskommen hyreshöjning för 2023 uppgår till 4,5 % från 1 januari. Tillsammans med våra hyresgäster är målet att fortsätta med den modell som innebär att hyreshöjningar kan ske när vi utför standardhöjande åtgärder i lägenheterna. För närvarande ger standardhöjande åtgärder i form av fönsterbyten och stamreningar hyreshöjning enligt förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen. Från förhandlingarna för hyrorna för 2023 skulle så kallade trepartsöverenskommelsen (Allmännyttan, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna) tillämpas. Denna överenskommelse innebär att vissa parametrar skulle användas som grund i förhandlingarna. För Aefabs del indikerade denna modell att nödvändig hyreshöjning från 2023 var 6 % vilket var yrkandet. Överenskommelsen hamnade lägre än yrkandet vilket innebär att höjningen ej fullt ut kompenserar de kostnadsökningar som skett under 2022 och som beräknas för 2023.

Intäkter och kostnader

Totala intäkter uppgår till 149 803 tkr (144 232 tkr) och består till största delen av hyresintäkter och fakturering för utförda förvaltningsuppdrag åt Ovanåkers kommun. Intäkterna specificeras i not 3. Totala kostnader uppgår till 145 147 tkr (143 623 tkr). Största kostnadsposterna avser personal, taxebundna kostnader, underhåll, räntor och avskrivningar. Driftskostnader specificeras i not 7.

Risker i bolagets verksamhet

I den verksamhet som bolaget bedriver är de största riskerna hänförliga till ränteläge, uthyrningsvakanser, elpriser, klimat (uppvärmningskostnad) samt kommande års underhållsbehov.

Vår relativt höga belåning ställer krav på att vi kan säkerställa en för företaget hanterbar räntenivå. Förändringar i räntenivåer på de lån Aefab har är en av de enskilt största riskfaktorerna i bolagets verksamhet. Bolaget använder ränteswappar för att säkra delar av sin exponering för ränterisker. Säkring sker utifrån en helhetssyn vad gäller andel förfall i olika löptidsintervall. Hanteringen sker enligt riktlinjer som är fastställda i bolagets finanspolicy där perspektivet är en långsiktigt säkrad kostnadsnivå för våra räntekostnader. Per 2022-12-31 är 65 % (65 %) av skulden räntesäkrat. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår till 3,8 år (3,9 år). Snittränta 2022 uppgår till 2,06 % (1,75 %). Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgår till 2,8 år (2,8 år). Låneförfall under 2023 bedöms kunna återfinansieras men till ett högre ränteläge.

Likviditetsplaneringen har som mål att samtliga investeringar förutom nyproduktion helt ska finansieras genom kassaflöde från den löpande verksamheten. För 2023 budgeteras det för positiva kassaflöden som enligt planerna kommer att användas för att finansiera underhåll och investeringar i nya komponenter. Ingen nyupplåning är planerad för 2023.

Då bolagets bostadsbestånd består av hög andel från miljonprogramsåren kommer det att finnas stora underhållsbehov de kommande åren. Riskerna som ska hanteras i samband med detta består av underhållsplanering, finansiering, upphandling, projektledning och hyresgästgodkännande. Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen kommer standardhöjande åtgärder som utförs till nytta för våra hyresgäster att leda till separata hyreshöjningar.

Riskerna avseende ökade elpriser ska hanteras. Under 2021 skedde upphandling av elkraft. Denna upphandling innebär en prishöjning på c:a 11 % jämfört med fg period vilket får anses som en rimlig höjning i rådande läge. Upphandlingen gäller till och med 2024-12-31 vilket innebär att priskänsligheten är säkrad tills dess. Förändringar i energiskatter under perioden påverkar bolagets elpris direkt.

De risker som rör bolagets uppvärmningskostnad beror dels på om det är avvikelser från

SMHIs normalår (budget) samt pris-
utvecklingen på fjärrvärme.

Från och med 2019 är Aefab med i Sveriges
Allmännyttas klimatinitiativ vilket innebär att
Aefab har som mål att sänka
energiförbrukningen med 30 % samt bli
fossilfria senast 2030. Arbete med att sänka
energiförbrukningen är en del i samband med
planeringen av det årliga underhållet.

I samband med nyproduktion finns risken att
produktionskostnaden överstiger värdet vilket
kan leda till nedskrivningar som belastar årets
resultat. Nedskrivningsbehov prövas årligen.

Bolaget arbetar löpande med internkontroll.
Syftet med internkontroll är att säkerställa att
verksamheten bedrivs effektivt och
ändamålsenligt, att budget och ekonomisk
rapportering sker på tillförlitligt sätt samt att
lagar och regler efterlevs. Internkontrollplan
upprättas för varje år och fastställs av
styrelsen. Arbetet sker i det för kommun-
koncernen gemensamma systemet Stratsys och
följs årligen upp av styrelsen samt rapporteras
till kommunstyrelsen. Inga väsentliga
avvikelser noteras för 2021. Mindre avvikelser
har åtgärdats löpande.

Känslighetsanalys

Hur bolagets resultat påverkas vid en
förändring av:

Hyresnivå bostäder	1 %	+/- 1,2 mkr
Vakansgrad	1 %	+/- 1,2 mkr
Taxebundna kostnader	1 %	+/- 0,4 mkr
Räntekostnader	1 %	+/- 3,6 mkr *
Drift- och underhåll	1 %	+/- 0,6 mkr

*Vid ett tillfälle då ingen del av låneportföljen
har bundna ränta. Med nuvarande andel
räntebindning påverkar 1 % c:a 1,5 mkr.

Våra verksamheter

2022

Bygg och underhåll

Att sköta om våra fastigheter så att de håller så länge som möjligt, och samtidigt tänka framåt och bygga för framtiden – det är våra viktigaste uppgifter. Så här har vi arbetat med det under 2022.

En stor andel av våra fastigheter är byggda på 1960- och 1970-talet och om vi ska bibehålla husens värde – och ge dem en lång livslängd – gäller det att sköta om dem. För att göra det på bästa sätt är det viktigt att göra det rätta underhållet när det är aktuellt i tid och alltid hålla oss i fas med de behov som finns.

Stamreoveringar är något som Aefab prioriterat i många år - och kommer att fortsätta med. Under 2022 blev stamreoveringen på Medborgaren färdigställd. En stamreovering innebär att alla rör i huset byts ut och samtidigt passar vi på att renovera alla badrum och kök. Om vi inte renoverar stammarna kan dolda läckage uppstå med stora skador som följd. Dessutom får våra hyresgäster fräscha badrum och kök.

I arbetet med att minska vår energianvändning har vi bytt fönster och balkongdörrar på Spinnaren och Bagaren. Även detta ger en bättre komfort för hyresgästerna med mindre drag från fönstren och minskade bullerljud utifrån.

För att förlänga våra fastigheters livslängd har vi dessutom genomfört utvändigt målning av fasaderna på Timotejvägen och Sunnangränd och även gjort ett fasadbyte av träpanel på Stationsgatan.

Under hösten 2022 färdigställdes 65 Trygg Backa i Edsbyn vilket har gett kommunen ett ökat utbud på bostadsmöjligheter som på ett bra sätt möter den äldre delen av kommunens innevånare, något som finns med bland målen i vår affärsplan. På 65Trygg Backa erbjuder vi 31 fullt utrustade lägenheter i en ny boendeform.

Drift och fastighetsskötsel

Våra hyresgäster ska känna sig trygga i sina lägenheter och på sina områden. De ska även känna sig trygga med att få ett bra bemötande i sina kontakter med oss.

Våra hyresgäster ska känna sig trygga i sina lägenheter och på sina områden, och de ska även känna sig trygga med att få ett snabbt och bra bemötande i sina kontakter med oss. Att ha kontinuerliga samtal med Hyresgästföreningen och att de boende ska känna att de har inflytande är viktigt för oss.

Under året har genomfört så kallade trygghetsronder. Under dessa pratar vi med hyresgästerna om den yttre miljön, vad de saknar och vad de vill att vi gör för dem. Det kan handla om utebelysning, trygghet eller något i växtligheten som kan orsaka skador.

I vårt pågående trygghetsarbete har vi installerat ILoq (ett digitalt nyckelsystem) på Backa och Trekanten. Detta är även tidssparande åtgärd för personalen vid nyckelhantering.

Det stora arbetet med brandskydd vi inledde under 2020 har fortsatt under 2022. Att vi byter ut batterier och ersätter trasiga brandvarnare utan kostnad hos många hyresgäster, betyder mycket för brandsäkerheten. I samarbete med räddningstjänsten anordnade vi i maj två brandskydds dagar, en i Öjeparken i Edsbyn och en i Forsparken i Alfta. Räddningstjänsten visade hur hyresgästen själv bör släcka en brand som uppkommer i köket. Vi fick möjlighet att träffa många av våra hyresgäster och dessutom informera om hur de kan skydda sig mot brand.

Våra bovärdar har under året fortsatt med det systematiska brandskyddsarbetet genom att utföra brandrondringar på Aefabs och kommunens fastigheter.

Arbetet med att förnya våra lekplatser fortgår och besiktningar av lekplatserna utförs kontinuerligt av våra utbildade fastighets-skötare. Vi brister sker underhåll.

Energi och teknik

Vi är med i Allmännyttans Klimatinitiativ med målsättningen att spara 30 procent mer energi till 2030 jämfört med 2007. Det målet har vi fortsatt sträva mot även under 2022. För oss är det viktigt att se framåt och göra noggranna analyser över var och på vilket sätt vi kan göra energibesparingar för bästa effekt.

Vi har under 2022 haft ett kontinuerligt energibesparingsarbete i både stort och smått på flera av våra områden. Vi har under året

åtgärdat värmesystemen i flera av våra bostadshus. Syftet med det är att förbättra inomhusklimatet och att ge förutsättningar för energisparande åtgärder. Vid en injustering av värmesystemet justeras vattenflödet i systemet så att varje element avger rätt effekt och på så vis kan vi få en jämnare temperatur i hela fastigheten, öka livslängden på värmesystemet och ge en ökad komfort för våra hyresgäster. Vi har även bytt ut gamla pumpar som betjänar värmesystemen till nya energieffektiva och smarta pumpar.

Fler fastigheter än tidigare är nu uppkopplade digitalt för att vi ska kunna övervaka driften och se driftdata. Vi har påbörjat ett energieffektiviseringsarbete för att optimera styrsystemet för värmetillförseln. Kort innebär det att lägga till fler faktorer än enbart utomhustemperaturen vilket leder till minskad energiförbrukning och ett bättre inomhusklimat för våra hyresgäster. Våra brandskyddsombud gör brandskyddskontroller i ett digitalt system. Syftet med detta är att strukturera upp kontrollerna för att hitta och rapportera brister i brandskyddet genom ronderingar av kommunens fastigheter. Proov har utförts på samtliga brandlarm för att säkerställa att det fungerar när det behövs vid en verklig brand. Tillsynerna från räddningstjänsten har ökat vilket är bra och fokuset ligger på bostäder.

En annan del i vårt energispararbete är att byta ut äldre belysning mot LED-belysning i utemiljöerna och i allmänna utrymmen som tvättstugor, trapphus och källare. Detta sker för att öka tryggheten, sänka elförbrukning, servicekostnad och minska brandrisken när blinkande lysrör och heta ljuskällor försvinner. Kompletta elrenoveringar av lägenheter görs kontinuerligt i samband med stambyten och vid tillfällen när lägenheter står tomma.

Vidare åtgärder är att vi bytt ut takfläktar mot andra mer effektivare fläktar. Dessa nya fläktar gör att väldigt lite energi går förlorad som värme. Energiförbrukningen och miljöpåverkan hålls på en lägre nivå jämfört med de äldre fläktarna. Vi har även vid våra kontinuerliga radonmätningar uppmärksammat att vi haft för höga radonvärden på några ställen. Dessa problem har under 2022 åtgärdats.

Under hösten tillförde vi fler parkeringsalternativ för våra hyresgäster som vill tanka el. Några motorvärmplatser har ersatts med laddstolpar och andra områden fick helt nya platser. Sammantaget blir det totalt 64 nya laddmöjligheter för våra hyresgäster i både Alfta och Edsbyn.

Under november har vi bland annat flugit med drönare över fastigheter i både Alfta och Edsbyn för att undersöka möjligheten att kunna sätta upp solceller på vissa av våra tak.

Förvaltningsuppdrag Ovanåkers kommun

Att förvalta och underhålla kommunala lokaler och fastigheter är ett stort ansvar, och ett uppdrag vi lägger stor vikt vid att sköta på allra bästa sätt.

Vid Knåda skola genomfördes en stor entreprenad under året. I "Gula huset" som innehåller bland annat skolkök, matsal och arbetsrum har plan 2 renoverats och byggts om för att anpassas till sexårsverksamhet samt fritids. Det har installerats en helt ny ventilationsanläggning, ny el och belysning samt nya ytskikt och en hiss.

På Lillboskola har jordvärmeanläggningen varit dålig och ineffektiv då stor del av systemet haft läckage och varit avstängt. Där har vi under sommaren borrarat för bergvärme som anslutits till de befintliga värmepumparna.

Vi har kopplat upp Edsbyns Räddningsstation till vårt överordnade styrsystem och driftlarmet har överförts till vår beredskapsverksamhet. Detta för att få koll på fastigheten då den är i stort sett är obemannad dygnet om. Vi har i samband med detta även bytt ut ett av ventilationsaggregaten i fastigheten då det befintliga var i väldigt dåligt skick.

Vi står nu inför en stor utmaning med att uppgradera en stor del av överordnade styrsystem. Dessa kommer att fasas ut inom några år då det kommer att bli svårt och kostsamt att få fram reservdelar. Vi har under hösten påbörjat arbetet på någon fastighet och detta fortskrider under kommande år.

Kommunen har genomfört en stor entreprenad med att bygga en ny förskola i Alfta. Vi har varit med i detta med upphandling och utformning av teknisk utrustning såsom belysning och ventilation.

I vårt arbete med brandskydd har vi tagit fram brandskyddsbeskrivningar på några skolor där det krävs en del arbete för att åtgärda brister. När åtgärder är gjorda så skall dessa beskrivningar göras om till brandskydds-dokumentationer. En plan finns nu för att alla fastigheter som saknar brandskydds-dokumentation skall få en sådan. Detta var inget krav vid nybyggnation före 1995.

Våra brandskyddsombud gör brandskyddskontroller i ett digitalt system. Kvartalsprov har utförts på samtliga brandlarm för att säkerställa att det fungerar när det behövs vid en verklig brand. Vi har fått i uppdrag att överta och genomföra det systematiska brandskyddsarbetet vid Gårdtjärnsberget, fotbollsanläggningen Ön, Ridhuset Edsbyn och Alfta Ishall. Ett omfattande arbete med brandtätning har utförts på hela kommunhuset. På Lillboskolan har brandlarmet utökats för att göra larmet heltäckande och för att detektera utrymningsvägar bättre. Även Rotebergs Förskola har kompletterats med rökdetektorer för att få brandlarmet heltäckande.

På flera skolor och kommunala fastigheter har belysningsbyten utförts både ute och inne till nya energisnåla LED-belysningar. Dessa åtgärder ger förutom brandrisken med blinkande lysrör och heta halogenlampor, minskad elförbrukning, bättre arbetsmiljö och servicen med att byta ljuskällor minskar väsentligt på sikt. En stor framtida utmaning när det kommer till belysning är att T8-lysrör inte längre kommer att sättas till marknaden 2023. Efter en översyn av utrymningsstrategin har några åtgärder gjorts bland på Woxnadalens gymnasium annat för att säkra upp vid utrymning. Vi håller även på att byta belysning på hela skolan.

Belysningsbyten:

Syftet med belysningsbyten:

Minskad elförbrukning. (Mer ljus/watt)

Bättre arbetsmiljö

Brandrisken med blinkande lysrör eller heta halogen-lampor försvinner.

Servicen att byta ljuskällor försvinner.

En stor framtida utmaning när det kommer till belysning är att T8-lysrör inte längre kommer att sättas till marknaden 2023.

Många belysningsarbeten har utförts både invändigt och utvändigt på många skolor; På Celsiusområden har det bytts stolpbelysning. Runemoskolan montering av mastbelysning skolgård samt byte av stolparmaturer runt om skolan Belysning byttes på hela plan 2. Fortsättning 2023.

Jordfelsbrytare har monterats på flera avdelningar på Gyllengården. Byte belysning i trapphus och källarkorridorer Gymnasiet, kommunförrådet: Belysningsbyte etapp 2 av 2. Hela markplan fick ny, sensorstyrd LED-belysning. Innan satt väldigt gamla armaturer som rasade sönder vid lysrörsbyte. Ett ordentligt lyft för lokalerna och

för personalen som jobbar där. Även kallförråd fick ny belysning.

Simhallarna, Belysningsbyte Simhallen i Edsbyn bassängen

Ombyggnationen av parkeringen vid Alfta simhall där installation av laddplatser utförts.

Information och marknad

Att bibehålla hyresgästernas förtroende för oss, ha en bra kontakt med hyresgästerna och på olika sätt öka trivselen och tryggheten på våra områden – det är ett av de viktigaste syftena med vår kommunikation.

Sommarens översvämningar krävde en stor informationsinsats. Vi informerade löpande via hemsidan, knackade dörr och delade ut informationsblad. I höst har vi jobbat förebyggande med att både via hemsidan och nyhetsbrev få ut information kring vilket ansvar hyresgästerna själva har gällande sitt boende.

Snart har vi ännu en kanal ut till våra hyresgäster genom en SMS-tjänst som kan integreras i vårt nya fastighetssystem. Denna tjänst gör att vi snabbt kan nå ut med information till våra hyresgäster vid akuta situationer. I och med begränsningarna för blivande hyresgäster att gå på visning i vårt nya 65Trygg-boende på Engmansgårdarna fick vi hitta nya lösningar för att nå ut till potentiella hyresgäster. Vi producerade en film som visade insidan av Engmansgårdarna och innehöll en intervju med vår HR-chef Elin som berättade om boendeformen 65Trygg. Filmen finns att se på vår hemsida och har även använts som reklam i lanseringen av 65Trygg Backa.

Vi blev under året huvudsponsor till Hittaut Ovanåker. Hittaut ger alla en möjlighet att komma ut i naturen, upptäcka nya platser i sitt eget närområde och på ett enkelt och prestigelöst sätt få in mera rörelse i vardagen. Vi hoppas att det här kan leda till att ännu fler som bor hos oss på Aefab blir nyfikna och inspirerade till att delta i år.

Genom Aefabs brandskyddsgrupp ser vi till att fortsätta hålla brandskyddsfrågor aktuella och fortsätter utveckla vårt arbete med brandsäkra fastigheter. Flertalet artiklar om brandskydd har publicerats löpande på hemsidan, i nyhetsbrev samt vår Facebook-sida. Vi informerade bland annat om brandfaror i köket, hur du sköter din brandvarnare, hemförsäkringar och förvaring av brandfarliga vätskor.

I vårt arbete med att förbättra vår interna kommunikation och information till våra hyresgäster tillsattes i juni en referensgrupp. Gruppen består av representanter från alla arbetsgrupper på Aefab med regelbundna träffar.

Bostadsmarknaden i kommunen

Det kommunalägda bostadsbolaget Aefab kommer ha en viktig roll för att skapa boende för dessa personer. Det är svårt att bedöma vilken typ av boenden som behövs, men kopplat till kostnadsutvecklingen så behövs det byggas billiga bostäder, mindre och mer energisnålt.

Ovanåkers kommun har en medelålder på 45,5 år och rikssnittet är 41,4 år, befolkningen bor till 66 % i tätort där snittet i Sverige är 88 %. Bostadsbolaget Aefab har gjort analysen att en hög andel äldre som bor utanför tätorten bör vilja bo enklare, bekvämare och närmare samhällsservice. Under 2022 invigdes ett andra +65 boende i kommunen, när 65Trygg Backa i Edsbyn med 31 lägenheter färdigställdes. Efter detta färdigställande har Aefab alltså byggt 93 st trygghetsboenden inom kommunen på några år.

Färdigställandet på Backa betyder också att det tillförts 130 nya lägenheter sedan kommunens översiktsplan blev klar år 2017. I

översiktsplanen är mål satta att det ska tillföras 100 st lägenheter och 50 st trygghetsboenden till år 2030. Färdigställandet på Backa betyder därmed att måluppfyllelsen ligger långt före planen, då det totalt tillförts 130 st nya lägenheter sedan översiktsplanen antogs, men med en större fördelning mot trygghetsboende. Utöver dessa boenden har det också tillförts 26 st lägenheter för LSS boende och boende för psykisk rehabilitering.

Uthyrningsgraden hos bostadsbolaget Aefab ligger på 98%. Aefab hyrde ut 281 lägenheter under 2022 vilket är ca 23 st/månad och ligger på ungefär samma nivå som tidigare. På varje uthyrningsobjekt är det färre sökande jämfört med förra året. Antalet ködagar har sjunkit något och så även antal sökande per objekt, vilket pekar på ett något minskande uthyrningstryck än tidigare men från en hög nivå.

Fler invånare, mer lägenheter och villor blir till salu är positiva mått. Ett orosmoln är de ökande kostnaderna. Byggprisindex och energiindex har ökat dramatiskt, vilket gör det svårt att hålla marknadsmässiga hyror på nya objekt. En förhoppning är att ökningarna är tillfälliga.

Aefab planerar för tillfället ingen nyproduktion.

Lokalvård

Under året som gått har vi jobbat vidare med våra olika uppdrag inom lokalvården, vi har gjort några rekryteringar och omflyttningar med anledning av att vi öppnat ännu ett 65Trygg och utökat med personal. Vi fortsätter hålla oss uppdaterade och har under året bland annat haft PRYL-utbildningar för nyanställda, jobbat med kvalitetsuppföljningar via arbetsledare, gjort två kundenkäter för att mäta och stämma av upplevd levererad kvalitet och service bland våra kunder/på våra städobjekt. Vi har dessutom haft ett hållbarhetsprojekt där vi på ett antal utvalda ställen testat nya dispensrar för pappersservetter, toalettpapper och tvål. Projektet syftar till att försöka få ner förbrukningen av ovan nämnt förbrukningsmaterial, minska frekvens för påfyllnad, minska antalet transporter/leveranser och tunga lyft samt plats för lagerhållning. Samt minska möjligheten för kladd och förstörelse med förbrukningsmaterial. Projektet har hittills varit lyckat och vi har identifierat ett antal platser där vi sammantaget ur ett hållbarhetsperspektiv tjänar på att byta dispensrar. Vi fortsätter med vårt arbete under 2023 och jobbar ständigt för en god arbetsmiljö både för våra medarbetare, hyresgäster och kunder.

Personal och organisation

Personalen är kärnan i vår verksamhet och nyckeln till att lyckas leverera kvalitet och god service till alla våra hyresgäster och kunder. 2022 var året då pandemin började lätta. I september fick vår VD hastigt avsluta sin tjänst hos oss, efter detta datum har ekonomichefen ett tillförordnande som VD. Efter avslutet har ledningsgruppen tillfälligt krympt och vi har på uppdrag av dåvarande styrelse genomgått en oberoende genomlysning av vår organisatoriska och sociala arbetsmiljö, via Företagshälsan Region Gävleborg. Genomlysningen har verkat som en utbildning för ledningsgruppen och gett goda verktyg för oss att fortsätta vår redan påbörjade resa med utvecklade rutinbeskrivningar och systematiska uppföljningar. Sjukfrånvaron har under 2022 uppgått till totalt 7,71%, vilket är en högre siffra än önskat, där vi dels ställer oss i relation till fastighetsbranschens samlade sjukstatistik (år 2021: 4,5%), samt självklart analyserar vad siffrorna kan bero på.

Vi ser tillbaka på en pandemi som fortsatt följa oss även under 2022. Vi har kanske lärt oss nya normer till följd av pandemin, där vi

stannar hemma om vi är sjuka, på ett annat sätt än vi gjorde innan pandemin. Vi jobbar som ovan nämnt aktivt med vår arbetsmiljö och ett lyft under 2022 var våra kvartalsvisa digitala medarbetarundersökningar, som ger ett snabbt resultat och underlag för en del av det viktiga systematiska arbetsmiljöarbetet.

År 2023 fortsätter vi att utveckla vårt organisatoriska och sociala arbetsmiljöarbete tillsammans.

Hållbarhet

Hållbarhet handlar om långsiktigt fungerande lösningar, handlingar och arbetssätt utifrån sociala, ekonomiska och ekologiska faktorer i harmoni.

Centralt för oss är att ha hållbarhetsaspekten med i allt vi gör, inom alla våra verksamhetsområden.

Ett mer specifikt projekt för hållbarhet och att hitta hållbara lösningar är Klimatinitiativet, som vi ingår i via Sveriges Allmännyttan. Här har vi inom Aefab en arbetsgrupp som ständigt utvecklar och stämmer av vårt arbete med att minska vårt klimatavtryck i form av energiförbrukning och fossila utsläpp.

Vi bygger med en hållbar arbetsmiljö - för hållbara fastigheter, hem och lokaler till våra hyresgäster och kunder.

Tankar om framtiden

Stort fokus kommer under 2023 vara att planera verksamheten så vi kan hantera de stora kostnadsökningar som beräknas. Detta sker genom att vara sparsamma samtidigt som vi bedriver en så effektiv verksamhet som möjligt. Hyresförhandlingarna för 2023 resulterade i hyreshöjningar på 4,5 % vilket är mindre än de beräknade kostnadsökningarna. Vi behöver fortsatt arbeta med att effektivisera verksamheterna så vi fortsatt kan bibehålla nivåerna på vår service, förvaltningskvalitet och fastighetsunderhåll.

Under 2022 har vi påbörjat arbetet med en ny affärsplan som skall gälla från 2023. Arbetet med affärsplanen beräknas vara klar under sommaren 2023. Investeringar i laddplatser för elbilar påbörjades under 2022 och kommer att färdigställas under 2023. Investeringstöd för elbilsladdning är sökt och beräknas bli utbetalt under 2023. Ingen nyproduktion är planerad under 2023. När det gäller energispar kommer vi installera återvinning av frånluft vid kvarteret Bagaren i Edsbyn. Ett arbete pågår av vår

energiansvarige att kalibrera in våra fastigheter för en jämnare inomhustemperatur. Vårt renoverings och underhållsarbete fortsätter med stamrenoveringar i Edsbyn samt fönsterbyten. En nyhet är att vi nu valt att övergå till digitala låssystem. Enligt planeringen kommer ytterligare två områden att konverteras till digitala låssystem under 2023. Det kommer att öka säkerheten för de boende samt effektivisera arbetet med nyckelhantering.

Eget Kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	8 000,0	3 869,3	93 696,0
Årets resultat			2 876,0
Vid årets slut	8 000,0	3 869,3	96 572,0

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (belopp i kronor):

Balanserade vinstmedel	93 696 040,98
Årets resultat	2 876 036,47
Summa	96 572 077,45

Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande vinstdisposition:

Balanseras i ny räkning	96 572 077,45
--------------------------------	----------------------

Bolagets resultat och ställning framgår av bifogade resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

2023063028844

(belopp i tkr)	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2, 3	148 939,1	142 405,1
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4,5,6,7	-98 354,0	-96 792,0
Underhållskostnader	8	-16 745,7	-18 579,1
Fastighetsskatt		-1 464,7	-1 026,5
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-17 441,6	-17 266,5
Summa fastighetskostnader		-134 006,0	-133 664,1
Bruttoresultat		14 933,1	8 741,0
Övriga rörelseintäkter	9	863,8	1 827,5
Centrala administrationskostnader		-3 017,8	-2 661,8
Rörelseresultat		12 779,1	7 906,7
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	2,6	38,0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	60,7	71,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-8 122,7	-7 267,2
Resultat efter finansiella poster		4 719,7	719,1
Bokslutsdispositioner	13	546,0	900,0
Resultat före skatt		5 265,7	1 619,1
Skatt på årets resultat	14	-2 389,7	-431,2
Årets resultat		2 876,0	1 187,9

Balansräkning

(belopp i tkr)

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

15

477 016,6

448 549,3

Inventarier verktyg och installationer

16

10 900,6

11 919,0

Pågående ny- till- och ombyggnader

17

6 056,9

20 863,9

Summa materiella anläggningstillgångar

493 974,1

481 332,2

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

18

788,2

513,1

Summa finansiella anläggningstillgångar

788,2

513,1

Summa anläggningstillgångar

494 762,3

481 845,3

Omsättningstillgångar

Varulager

Råvaror och förnödenheter

115,6

136,8

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

11 516,5

5 577,1

Hysesfordringar

371,5

148,9

Aktuella skattefordringar

1 789,4

1 616,3

Övriga fordringar

19

1,1

11,0

Koncernkonto Ovanåkers kommun

29

5 492,0

28 335,8

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 118,6

2 264,1

Summa kortfristiga fordringar

26 289,1

37 953,2

Summa omsättningstillgångar

26 404,7

38 090,0

Summa tillgångar

521 167,0

519 935,3

Balansräkning

(belopp i tkr)	Not	2022	2021
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	8 000,0	8 000,0
Reservfond		3 869,3	3 869,3
Summa bundet eget kapital		11 869,3	11 869,3
Fritt eget kapital	21		
Balanserad vinst		93 696,0	92 508,1
Årets resultat		2 876,0	1 187,9
Summa fritt eget kapital		96 572,0	93 696,0
Summa eget kapital		108 441,3	105 565,3
Obeskattade reserver	22	8 500,0	9 046,0
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner		1 983,0	2 106,0
Avsättning för uppskjuten skatt	23	6 041,3	3 651,6
Summa avsättningar		8 024,3	5 757,6
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	360 000,0	360 000,0
Summa långfristiga skulder		360 000,0	360 000,0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 004,6	12 756,9
Övriga skulder		6 366,9	8 826,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	19 829,9	17 983,1
Summa kortfristiga skulder		36 201,4	39 566,4
Summa eget kapital och skulder		521 167,0	519 935,3

Handwritten signature

Kassaflödesanalys

(belopp i tkr)	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	27	4 719,8	719,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	17 408,2	17 486,8
Betald skatt		-173,1	-381,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		21 954,9	17 824,1
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		21,1	10,5
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-11 094,8	-1 215,7
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-3 428,7	3 070,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 452,5	19 689,5
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-31 695,7	-22 783,4
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 674,5	0,0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		-275,1	-12,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 296,3	-22 795,8
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av nya lån		0,0	20 000,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0,0	20 000,0
Årets kassaflöde		-22 843,8	16 893,7
Likvida medel vid årets början		28 335,8	11 442,1
Likvida medel vid årets slut	29	5 492,0	28 335,8

Noter

(belopp i tkr)

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna BFNAR 2012:1 (K3). Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Jämfört med föregående år är det inga förändringar.

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. Låneutgifter som kan hänföras till inköp av materiell anläggningstillgång som tar betydande tid att färdigställa inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet på byggnader till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. Bolaget har fastställt riktlinjer för när tillkommande utgifter ska aktiveras. För att aktiveras ska beloppet vara väsentligt varvid ett av följande kriterier ska uppfyllas. Beloppet ska överstiga fyra basbelopp, (2021, c:a 190 tkr), eller överstiga 5 % av byggnadens bokförda värde eller avse ett utbyte av minst 25 % av den aktuella komponenten.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Bolaget tillämpar komponentavskrivning. Detta innebär att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden fördelat på olika komponenter. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod. Bolaget har valt att dela in byggnaderna i olika komponenter med underkomponenter. Avskrivningarna av olika komponenter varierar beroende på antagen nyttjandeperiod. Komponenterna har olika bedömda nyttjandeperioder enligt följande:

Byggnadskomponent	Livslängd, år
Stomme och grund	70-90
Fasader	40-50
Yttertak	30-50
Installationer	20-40
Fönster	30-40
Stambyten	30-50
Hiss	25-35
Restpost	40-60
Badrum med inredning	25-30
Kök med inredning	25-30

När komponenter i framtiden bytts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten, och den nya komponenten aktiveras med ny avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider har tillämpats för övriga anläggningstillgångar:

Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år

Nedskrivning av fastigheter

När det bokförda värdet överstiger bedömt marknadsvärde ska nedskrivning ske. Prövning sker i samband med varje årsbokslut. Tidigare års gjorda nedskrivningar prövas varje år. Om behov av en nedskrivning inte längre föreligger sker återföring som redovisas över resultaträkningen. Bolaget har under december 2022 gjort en intern värdering av fastighetsbeståndet, se vidare not 15.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

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

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

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

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Ersättningar till anställda

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes

ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld. Planer, för vilka pensionspremier betalas, redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Redovisning av intäkter

Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Bolaget redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp) om bolaget får ersättningen i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Leasing

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas avseende aktuellt år samt justeringar från tidigare år. Värdering av skatteskuld sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

Uppskjutna skatter

Skillnader finns mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på bolagets fastigheter. De skattemässiga värdena är högre beroende på att ej avdragsgilla nedskrivningar har skett i redovisningen. Uppskjuten skattefordran och

avsättning för uppskjuten skatt redovisas med 20,6 % (bolagsskatt från och med 2021) av skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde.

Not 2, Inköp och försäljning mellan koncernföretag i Ovanåkers kommunkoncern

	2022	2021
Av bolagets nettoomsättning avser försäljning till:		
Ovanåkers kommun	37 503,0	40 299,3
Alfta Industricenter AB	2 440,0	3 013,8
Helsing Net Ovanåker AB	17,0	262,0
Helsing Vatten AB	267,0	321,7
Summa	40 227,0	43 896,8
Andel av total nettoomsättning	27,0 %	30,8 %
Av bolagets inköp avser inköp från:		
Ovanåkers kommun	7 382,0	7 682,8
Alfta Industricenter AB	0,0	42,5
Bollnäs-Ovanåkers Renhållnings AB, BORAB	3 384,0	3 643,9
Helsing Net Ovanåker AB	48,0	54,0
Summa	10 814,0	11 423,2
Andel av totala inköp	9,1 %	9,8 %

Som koncernföretag redovisas företag som ingår i Ovanåkers kommuns koncernkonsolidering.

Not 3, Nettoomsättning

	2022	2021
<u>Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt</u>		
Bostäder	101 995,7	98 864,0
Lokaler	12 295,6	10 580,2
Garage	1 485,4	1 497,4
P-platser, motorvärmare	1 528,0	1 464,8
Bränsleavgifter	241,9	254,5
Övriga hyresintäkter	362,6	588,6
Summa	117 909,2	113 249,5

Avgår outhyrda objekt och hyresrabatter

Bostäder	-2 075,3	-1 634,1
Lokaler	-231,8	-164,9
Garage	-35,8	-149,0
P-platser, motorvärmare	-567,9	-488,1
Lämnade hyresrabatter	-201,4	-317,6
Summa	-3 112,2	-2 753,7
Summa hyresintäkter	110 495,8	110 495,8

Förvaltningsuppdrag	29 449,3	28 131,6
Utförda tjänster	3 631,4	3 475,3
Aktiverat arbete	1 061,4	302,4
Summa nettoomsättning	148 939,1	142 405,1

Not 4, Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022	2021
Revisionsuppdrag	-63,7	-67,4
Skatterådgivning, PWC	-9,9	-11,8
Summa	-73,6	-79,2

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter.

Not 5, Operationell leasing

	2022	2021
Förfaller till betalning inom ett år	-407,2	-463,0
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	-647,5	-799,0
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	-1 054,7	-1 262,0
	-402,7	-274,6

De leasingavtal som finns i bolaget är leasing av fordon, städmaskiner, kopiatorer och kaffeautomater. Bolagets hyresintäkter består till 90 % av bostäder med en uppsägningstid på 3 månader samt 10 % av lokaler där avtalstiderna varierar från tills vidare med 9 månaders uppsägning till 15-åriga avtal.

Not 6, Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelsen

	2022	2021
Medelantalet anställda	66	68
Varav män	30	29
Varav kvinnor	36	39
Redovisning av könsfördelning i företagsledning		
Styrelse, andelen kvinnor	20 %	0 %
Övriga ledande befattningshavare	20 %	20 %
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	-1 586,3	-1 280,3
Övriga anställda	-26 573,5	-25 145,1
Summa löner och andra ersättningar	-28 159,8	-26 425,4
Sociala kostnader	-10 836,8	-10 698,7
(varav pensionskostnader)	(-2 341,2)	(-2 471,0)

Av företagets pensionskostnader avser 280,6 tkr företagets VD (fg år 372,9 tkr).
Tf VD har sedvanligt avtal för tjänstemän. Till bolagets Tf VD utbetalas lön i 6 månader vid uppsägning från bolagets sida. Vid VD:s egen uppsägning utbetalas lön i 3 månader.

Not 7, Driftskostnader

	2022	2021
Reparationer	-6 285,1	-7 048,5
Fastighetskötsel	-16 133,9	-14 954,8
Uttagsskatt	-2 558,9	-2 411,3
Teknisk tillsyn	-1 803,5	-1 073,1
Vatten	-4 951,7	-4 791,1
El	3 299,8	-3 232,6
Sophämtning	-3 138,9	-3 232,6
Uppvärmning	-14 898,4	-15 338,2
Risikkostnader	-962,0	-906,7
Lokal fastighetsanknuten administration	-8 766,8	-8 119,0
Basutbud TV	-809,4	-899,6
Hysesgästmedel	-539,8	-418,5
Lokalkostnader egen verksamhet	-797,8	-1 106,3
Förbrukningsinventarier	-707,1	-759,5
Dataprogram och IT-tjänster	-1 891,5	-2 252,4
Post och tele	-294,6	-247,6
Kostnader för transportmedel och frakter	-2 237,1	-1 227,4
Serviceavgifter branschorganisationer	-284,0	-353,7

Övriga driftskostnader	-855,7	-1 147,7
Summa driftskostnader för bostads- och lokaldelen ägda av Alfta-Edsbyns Fastighets AB	-71 216,0	-69 406,0
Driftskostnader förvaltningsuppdrag	-27 138,0	-27 386,0
Summa driftskostnader	-98 354,0	-96 792,0

Not 8, Underhållskostnader

	2022	2021
Underhållskostnader för bostäder och lokaler	-28 023,0	-22 834,4
Avgår: Underhåll som aktiverats som nya komponenter	13 275,4	5 554,6
Underhållskostnader för förvaltningsuppdrag	-1 998,1	-1 299,3
Summa underhållskostnader	-16 745,7	-18 579,1

Underhåll som aktiverats redovisas som omklassificeringar under noten Förvaltningsfastigheter.

Not 9, Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättning	147,3	620,0
Återbetalning AFA Försäkring	114,7	973,6
Resultat försäljning anläggningstillgångar	50,4	27,0
Övrigt	551,4	206,9
Summa	863,8	1 827,5

Not 10, Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Ränta långfristigt värdepappersinnehav	2,6	38,0

Not 11, Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter likvida medel, koncernkonto	25,1	0,0
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	35,6	71,6
Summa	60,7	71,6

Not 12, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader långfristiga lån	-7 220,4	-6 263,6
Räntekostnader, övrigt	-2,3	-1,6
Borgensavgift Ovanåkers kommun	-900,0	-1 032,0
Summa	-8 122,7	-7 297,2

Not 13, Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan		
Maskiner och inventarier	546,0	900,0
Summa bokslutsdispositioner	546,0	900,0

Not 14, Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skattekostnad	0,0	-218,3
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-2 389,7	-212,9
Summa skatt på årets resultat	-2 389,7	-431,2

Avstämning av effektiv skatt

	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		5 265,8		1 619,1
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 %	-1 084,7	20,6	-333,5
Skatteeffekt ej avdragsg. kostnader		-32,7		-144,5
Skatteeffekt av övr. avdragsgilla kostnader		2 704,5		341,5
Skatteeffekt uppskjuten skatt, temp skillnader		-2 389,7		-212,9
Skatteeffekt av ej redovisat underskottsavdrag		-678,6		-
Övriga justeringar		-908,5		-81,8
Redovisad effektiv skatt	45,4 %	-2 389,7	26,6	-431,2

Not 15, Förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	763 943,4	754 706,2
Inköp mark, byggnader	-	2 085,8
Omklassificeringar	44 029,6	7 151,4
Summa anskaffningsvärden	807 973,0	763 943,4
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-251 151,9	-232 988,6
Årets avskrivning enligt plan	-18 485,9	-18 163,3
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-269 637,8	-251 151,9
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-64 242,2	-67 165,8
Årets förändring mot planenliga avskrivningar	2 923,6	2 923,6
Summa nedskrivningar vid årets slut	-61 318,6	-64 242,2
Redovisat värde vid årets slut	477 016,6	448 549,3
Bokfört värde på byggnader	426 504,4	398 037,2
Bokfört värde på mark	50 512,2	50 512,2
Verkligt värde	856 000,0	809 000,0

Verkligt värde

Verkligt värde har fastställts enligt följande. Intern värdering har genomförts under året där värdet bedömts genom stöd av ortsprismetod och avkastningsmetod. Avkastningsmetoden baseras på framtida kassaflöde utifrån en analys av marknadens förväntningar på fastigheterna. Marknadsmässiga underlag för drift och underhåll har inhämtats med hjälp av systemstöd. Den genomsnittliga direktavkastningen bedöms uppgå till cirka 8,5 % (8,1 %). Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Med anledning av detta finns det ett osäkerhetsmoment vid fastighetsvärderingar. Värderingstidpunkten är december 2022.

Not 16, Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	35 764,2	34 595,8
Nyanskaffningar	2 473,0	1 168,4
Avyttringar	-3 541,4	-
Summa anskaffningsvärden	34 695,8	35 764,2
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-23 845,2	-21 818,3
Årets avskrivning enligt plan	-1 879,1	-2 026,9
Avyttringar	1 929,1	-
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 795,2	-23 845,2
Redovisat värde vid årets slut	10 900,6	11 919,0

Not 17, Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Vid årets början	20 863,9	8 486,1
Investeringar	29 222,7	19 529,2
Omklassificeringar	-44 029,7	-7 151,4
Redovisat värde vid årets slut	6 056,9	20 863,9

Not 18, Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	513,1	500,7
Återbetalning	-291,1	-182,1
Tillkommande tillgångar	566,2	194,5
Summa anskaffningsvärden	788,2	513,1
Specifikation av innehav		
HBV, insats	40,0	40,0
HBV, innestående medel och återbäring	746,2	471,1
Företagsutbildarna	2,0	2,0
Summa innehav	788,2	513,1

Not 19, Övriga fordringar

	2022	2021
Övrigt	1,1	11,0
Summa övriga fordringar	1,1	11,0

Not 20, Antal aktier och kvotvärde

	2022	2021
Antal aktier	8 000	8 000
Kvotvärde	1 000 kr	1 000 kr

Not 21, Disposition av vinst eller förlust**Förslag till disposition av företagets vinst**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 96 572 077,45 disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	96 572 077,45
Summa	96 572 077,45

Not 22, Obeskattade reserver

	2022	2021
Akkumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier	8 500,0	9 046,0
Summa obeskattade reserver	8 500,0	9 046,0

Not 23, Avsättning uppskjuten skatt

	2022	2021
Uppskjuten skatt på temporära skillnader		
Belopp vid årets ingång	3 651,6	3 438,7
Förändring under året	2 389,7	212,9
Summa vid årets utgång	6 041,3	3 651,6
Skattemässigt restvärde	447 689,7	430 524,6
Redovisat restvärde	477 016,6	448 250,8
Temporär skillnad byggnader	29 326,9	17 726,2
Avsättning uppskjuten skatt, 20,6 %	6 041,3	3 651,6

Not 24, Skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2022	2021
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-	-
Summa låneskulder	-	-

Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittsränta
2024-04-22	60 000,0	1,98 %
2025-05-19	60 000,0	2,48 %
2026-06-16	60 000,0	2,75 %
2028-03-15	40 000,0	1,74 %
2028-05-15	15 000,0	0,85 %
Rörlig ränta, 3 månader	125 000,0	2,06 %
Summa låneskulder vid årets slut	360 000,0	

För hela lånestocken uppgår genomsnittsräntan till 2,06 % (1,75 %). Genomsnittlig räntebindningstid uppgår på balansdagen till 3,8 år (3,9 år), och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgår till 2,8 år (2,8 år). Andelen lån med rörlig ränta uppgår till 34,7 % (34,7 %). På den del av lånen som löper med rörlig ränta är räntan baserad på 3 månaders Stibor ränta.

Samtliga bolagets låneskulder klassificeras som långfristiga då lånen bedöms kunna omsättas hos berörda kreditinstitut i samband med förfallet. Ränteswappar används i säkringssyfte för att uppnå önskad räntebindning samt att variationer i räntekostnaderna kan förutses och budgeteras i god tid. Ränteswappar värderas inte under löptiden då de endast innehas i säkringssyfte. Intäkter och kostnader för ränteswappar redovisas under räntekostnader. Marknadsvärdet, ej redovisat i balansräkningen, är positivt och uppgår till 13 334 tkr (fg år -14 706 tkr). På balansdagen finns ränteswappar med nominellt värde på 235 000 tkr.

Not 25, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Upplupna räntekostnader	1 272,0	587,0
Förskottsbetalade hyror	10 403,6	9 871,1
Upplupna löner och semesterlöner	2 810,4	2 756,3
Upplupna sociala avgifter	867,6	848,0
Fastighetsskatt	1 465,2	1 105,0
Övriga poster	3 011,1	2 815,7
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 829,9	17 983,1

Not 26, Eventualförpliktelser

	2022	2021
Ansvar borgensåtagande Fastigo	520,1	509,6

Not 27, Betalda räntor och erhållen utdelning

	2022	2021
Erlagd ränta och erhållen utdelning	8 122,7	7 297,2
Summa	8 122,7	8 107,2

Not 28, Ej likviditetspåverkande poster mm

	2022	2021
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	17 441,6	17 266,5
Redovisat resultat försäljning anläggningstillgångar	50,4	-
Pensionsavsättningar, förändring	-123,0	-28,0
Övrigt	39,2	248,3
Summa	17 408,2	17 486,8

Not 29, Likvida medel, koncernkonto Ovanåkers kommun

I posten ingår bolagets tillgodohavande på koncernkonto via ägaren Ovanåkers kommun med 5 492,0 tkr (fg år 28 335,8 tkr). Till bolagets del av koncernkontot finns en kreditlimit på totalt 10 000,0 tkr.

Not 30, Koncernuppgifter

Bolaget är helägt av Ovanåkers kommun, organisationsnummer 212000-2304

Flerårsöversikt och nyckeltal 5 år

Grunduppgifter

	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter, mkr	114,8	110,5	109,8	105,0	103,4
Förvaltningsintäkter, mkr	29,4	28,1	29,2	32,9	32,9
Övriga intäkter, mkr	5,6	5,6	3,9	4,6	6,4
Driftskostnader bostäder, mkr	-71,2	-69,4	-63,9	-66,1	-58,5
Underhållskostnader bostäder, mkr	-28,0	-22,8	-23,3	-25,0	-23,5
Drift och underhåll förv. uppdrag, mkr	-28,7	-28,7	-29,2	-32,2	-32,2
Avskrivningar, mkr	-20,3	-20,1	-18,9	-17,9	-17,8
Nedskrivningar, netto, mkr	2,9	2,9	2,8	2,5	-5,7
Centrala adm. kostnader, mkr	-3,0	-2,7	-2,2	-2,5	-2,1
Driftsöverskott, mkr	27,4	22,7	28,4	24,0	30,2
Rörelseresultat, mkr	12,8	7,9	14,2	11,0	13,1
Räntenetto, mkr	-8,1	-7,2	-8,0	-7,8	-8,1
Årets resultat, mkr	2,9	1,2	6,0	4,4	4,2
Fastigheternas bokförda värden, mkr	477,0	448,5	454,6	411,5	411,0
Fastigheternas verkliga värde, mkr	856,0	809,0	781,0	722,0	692,0
Taxeringsvärden, mkr	418,0	331,0	326,0	292,0	285,0
Investeringar i byggnader, mark, mkr	29,2	21,5	20,9	48,7	38,8
Investeringar övrigt, mkr	2,5	1,2	1,4	2,2	1,2
Låneskulder, mkr	360,0	360,0	340,0	344,0	323,0
Balansomslutning bokfört, mkr	521,2	519,9	496,4	497,7	464,0
Balansomslutning verkl. värden, mkr	900,2	880,4	822,8	808,2	745,2
Eget kapital bokfört, mkr	115,2	112,7	112,3	107,2	105,4
Eget kapital verkligt värde, mkr	416,1	398,9	372,1	354,3	324,9
Genomsnittlig låneränta	2,26	2,03 %	2,38 %	2,31 %	2,53 %

Nyckeltal

Förvaltning

Hyra i snitt, kr/m2	1033	1013,0	987,0	959,0	926,0
Driftskostnader, kr/m2	627,4	622,5	573,0	585,9	549,5
Underhåll, kr/m2	246,9	204,8	209,2	222,2	212,8
Driftsöverskott, kr/m2	241,3	203,9	254,9	212,5	272,6

Kapital och avkastning

Vinstmarginal	3,2 %	0,5 %	4,3 %	2,2 %	3,5 %
Bokfört värde fastigheter, kr/m2	4 203	4 023	4 074	3 650	3 716
Marknadsvärde fastigheter, kr/m2	7 541	7 256	6 999	6 404	6 254
Soliditet, bokförda värden	22,1 %	21,7 %	22,6 %	21,5 %	22,7 %

Soliditet, verkliga värden	46,2 %	45,2 %	45,2 %	43,8 %	43,6 %
Skuldsättningsgrad	3,1	3,2	3,0	3,2	3,1
Belåningsgrad, bokförda värden	75 %	80 %	75 %	84 %	79 %
Belåningsgrad, verkliga värden	42 %	44 %	44 %	48 %	47 %
Likviditet	100,6	121,5 %	82,4 %	90,9 %	132,4 %
Avkastning på fastigheternas bokförda värde	5,7 %	5,1 %	6,3 %	5,8 %	7,3 %
Direktavkastning verkligt värde	3,3 %	2,9 %	3,8 %	3,3 %	4,4 %
Självfinansieringsgrad	32,6 %	86,8 %	93,9 %	40,7 %	60,4 %
Avkastning på eget kapital	4,1 %	0,3 %	5,5 %	3,0 %	4,7 %
Avkastning på totalt kapital	2,5 %	1,6 %	2,9 %	2,3 %	2,8 %
Omflyttningar under året	17,2 %	22,6 %	24,8 %	17,3 %	20,6 %
Antal lägenheter	1 630	1 592	1 592	1 605	1 592
Vakans vid årets utgång	1,5 %	0,3 %	0,3 %	0,2 %	0,2 %

Begrepps- och nyckeltalsdefinitioner:

Driftsöverskott	Nettoomsättning minus kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt. Aktiverat underhåll är frånräknat.
Bostadshyra i snitt kr/m2	Hyresintäkter brutto för bostäder dividerat med bostadsytan.
Underhåll kr/m2	Underhåll före aktivering av komponenter.
Vinstmarginal	Resultat efter finansiella poster i procent av nettoomsättningen.
Eget kapital, bokfört värde	Bokfört värde eget kapital plus obeskattade reserver minus latent skatt (20,6 %) i förhållande till bokförd balansomslutning.
Eget kapital, verkligt värde	Bokfört eget kapital, obeskattade reserver samt övervärde fastigheter med avdrag för latent skatt.
Soliditet, verkligt värde	Eget kapital, obeskattade reserver, övervärde fastigheter i förhållande till balansomslutning verkligt värde.
Soliditet, bokfört värde	Eget kapital i procent av balansomslutningen.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
Bokfört fastighetsvärde, kr/m2	Fastigheternas bokförda värde dividerat med ytan för bostäder och lokaler.
Verkligt värde fastigheter, kr/m2	Verkligt värde fastigheter dividerat med ytan för bostäder och lokaler.
Belåningsgrad, verkligt värde	Fastighetslån i procent av fastigheternas verkliga värde.

Belåningsgrad, bokfört värde	Fastighetslån i procent av fastigheternas bokförda värde.
Likviditet	Omsättningstillgångar och beviljad koncernkredit i förhållande till kortfristiga skulder.
Fastigheternas direktavkastning på bokfört värde	Driftsöverskott i procent av fastigheternas bokförda värde.
Fastigheternas direktavkastning på verkligt värde	Driftsöverskott i procent av fastigheternas verkliga värde.
Självfinansieringsgrad	Årets investeringar i förhållande till kassaflöde från den löpande verksamheten. Visar hur stor del av årets investeringar som finansieras från egen verksamhet.
Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital	Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Fastighetsbestånd 2022-12-31

Antal lägenheter per område och storlek

Fastighet	Antal lgh	1 RK	2 RK	3 RK	4RK	5 RK
Bryggaren	53	17	26	6	3	1
Medborgaren	37	5	25	5	2	0
Fölet 1	54	18	30	6	0	0
Lasarus	32	8	10	14	0	0
Trekanten	55	17	25	9	4	0
Spinnaren	32	6	6	20	0	0
Bagaren	57	9	42	6	0	0
Skidan	150	30	78	37	4	1
Öjollas	43	10	16	13	4	0
Joners	64	10	26	27	1	0
Fölet 2	48	0	16	28	4	0
Bergavägen	30	0	13	15	0	2
Nils-Jons	58	3	31	24	0	0
Hingsten	79	19	40	18	2	0
Triangeln	30	0	6	22	2	0
Fallrisgatan	8	8	0	0	0	0
Backa	113	12	77	23	1	0
Stationsområdet	48	4	24	20	0	0
Östra Kyrkogatan	123	28	59	32	4	0
Oldaniels	203	42	97	51	11	2
Ängen	20	0	10	10	0	0
Timotejvägen	56	0	35	21	0	0
Sunnängården	155	71	60	24	0	0
Centrumhuset	17	4	13	0	0	0
21:an	7	1	2	4	0	0
Knagga Gård	7	1	2	2	1	1
Älvstranden	8	0	4	4	0	0
Nya Fölet	9	3	4	2	0	0
Summa	1 592	326	777	443	41	9

Underskrifter

Edsbyn 2023-03-15


Björn Mårtensson
Ordförande


Per Wiklander
Verkställande direktör

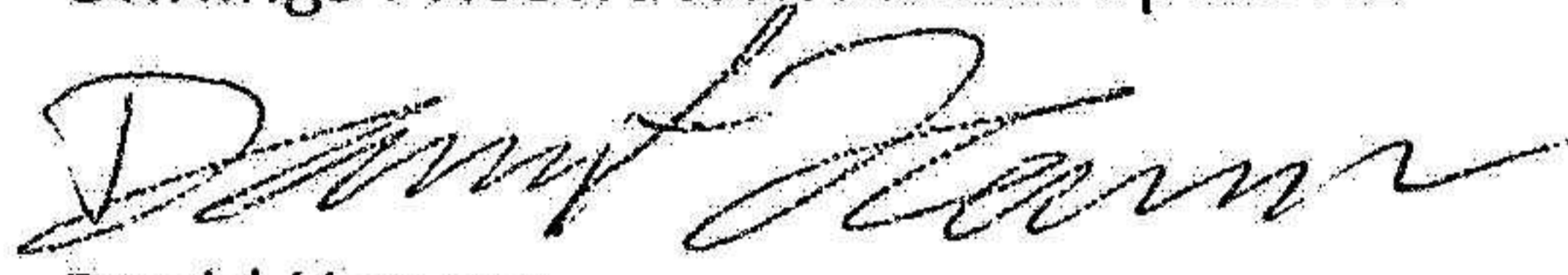

Jan-Åke Lindgren
Vice ordförande


Noomi Renström


Andreas Kissner


Stefan Emretsén

Vår revisionsberättelse har lämnats **2013** 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


David Hansen
Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Alfta-Edsbyns Fastighets AB, org.nr 556527-4361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Alfta-Edsbyns Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Alfta-Edsbyns Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Alfta-Edsbyns Fastighets AB.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.



- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Alfta-Edsbyns Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Alfta-Edsbyns Fastighets AB 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 våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Alfta den 20 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Hansen
Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas

