

# Älvsbyns FASTIGHETER

# Älvsbyns

Årsredovisning för

## Älvsbyns Fastigheter AB

556529-5002

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

### Innehållsförteckning:

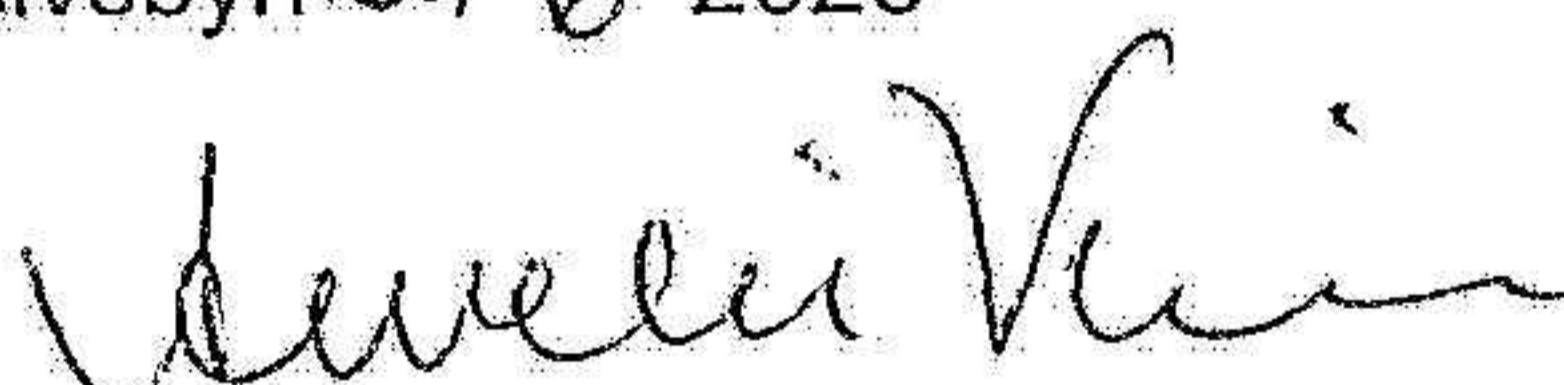
### Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-20
Underskrifter	20

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Älvsbyns Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 26/6 2023. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Älvsbyn 26/6 2023

  
Annelie Vinsa  
Verkställande direktör

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Älvsbyns Fastigheter AB, med säte i Älvsbyn, 556529-5002 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Allmänt om verksamheten

Älvsbyns Fastigheter är ett helägt dotterbolag till Älvsbyns Kommunföretag AB. Bolaget är ett kommunalt bostadsföretag med ett allmännyttigt uppdrag som har till uppgift att förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar. Bolaget har dessutom till uppgift att svara för drift och underhåll av Älvsbyns kommuns fastighetsbestånd, park- och fritidsanläggningarna samt kommunens skogsförvaltning.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Lägenhetsbestånd 2022-12-31	Antal lägenheter	Outhyrda lägenheter
Älvsbyn	483	7
Vidsel	21	1
<b>Totalt</b>	<b>504</b>	<b>8</b>

Bolagets verksamhet visar ett positivt resultat efter skatt på 5 766 (4 374) kkr. Resultat kommer av, ökade hyresintäkter med 300 kkr, vilket kommer bland annat från de nyproducerade lägenheterna på Vetegatan, minskade mediakostnader med 1,4 mkr och minskade kostnader på rep och underhåll på grund av brist på entreprenörer. Hyresbortfallet har ökat med 139 kkr och räntekostnaderna har ökat med 158 kkr.

Bolagets resultat med ett positivt kassaflöde är glädjande men styrelsen påpekar faror med ökade energikostnader och ökade räntekostnader, redan från 2023.

Det är nödvändigt att bolaget gör ett positivt resultat för att möta det ökade underhållsbehovet, ökade kostnader för energi och räntor och inte minst för att skapa förutsättningar för att kunna nyproducera fler bostäder inom kommunen.

Under året har den genomsnittliga vakansgraden varit 1,5 % dvs åtta lägenheter i snitt under året. Det är en ökning av vakanserna, därför görs en översyn på om det beror på minskad efterfrågan generellt eller om det är en tillfällig nedgång.

Genom det allmännyttiga uppdraget har bolaget stöttat kommunens ungdomar i form av ungdomsrabatter för 20 lägenheter. Ungdomsrabatter är ett stöd för att ge ungdomar möjlighet att kunna skaffa eget boende och bo kvar på orten. Rabatten har kostat bolaget 322 (483) kkr.

Migrationsverket har även under 2022 varit den största hyresgästen med 68 hyrda lägenheter. Driftkostnaderna för bolaget totalt har minskat något då den omorganisation som genomfördes tidigare har inneburit färre anställda i bolaget. Även minskat behov av lokalytor gör att hyrda kvadratmeter har minskats.

Uppdragsverksamheten visar på ett negativt resultat på drygt 1,3 mkr, vilket är en förbättring med 1 mkr jämfört med föregående år. Orsakerna till det negativa resultatet är bland annat, pistmaskinshaveriet på Kanis vilket har genererat kostnader för reparationer av den gamla pistmaskinen och leasing av ny maskin med totalt ca 500 kkr. Park har haft ökade kostnader med 170 kkr för reparationer av maskiner och gräsklippare. På fastighetssidan beror kostnadsökningarna bland annat på reparation av duschutrymmen på Selholmen med 250 kkr, bygget av ny sandficka för halkbekämpning med ca 200 kkr, nya mattor på Åsen och Räddningstjänsten ca 120 kkr samt tak i Vistträsk 50 kkr. Intäkter på arbetsorder för investeringsarbeten har gjort att intäkterna klarar budgeten samt till att bidra att täcka kostnaderna för oplanerade insatser enligt ovan.

Bolaget har begärt kostnadstäckning för det negativa resultatet på uppdragsverksamheten.

Nyckeltal kkr	Belopp i kkr				
	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	155 026	120 281	75 343	70 439	68 778
Rörelsemarginal %	5,3	5,6	15,6	13,7	14,1
Balansomslutning	195 997	194 994	186 295	187 649	181 637
Avkastning på sysselsatt kapital %	4,6	3,8	6,7	5,5	6,8
Avkastning på eget kapital %	12	10,6	20,8	20,5	27,1
Soliditet %	30,8	28,3	27,5	22,6	19,8

## Mål

Enligt ägardirektiv har bolaget ett antal ekonomiska mål för bolagets verksamhet avseende avkastning, soliditet och amortering, alla dessa mål har uppfyllts.

- Avkastningen på eget kapital har ökat sedan förra året till 12 (10,6)%.
- Soliditeten har ökat och ligger för 2022 på 30,8 (28,3) %, dvs över målet om 20%.
- Under 2022 har bolaget amorterat ca 1,7 mkr och avskrivningarna har uppgått till drygt 5 mkr vilket gör att amorteringsgraden inte når upp till avskrivningsnivån, dock har amorteringsgraden ökat sedan 2020 och kommer succesivt att öka framöver.
- Vakansgraden har under 2022 varit 1,5 % och har därmed ökat jämfört med föregående år. Målet om högst 2 % vakansgrad är uppnått men vakanserna bör hållas under uppsikt för att se om det är en tillfällig nedgång.
- Omsättningen av hyresgäster har uppgått till 15 % vilket är något högre än föregående år men lägre än målsättningen på högst 20 %.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

### Allmänt

Tillförseln av nya lägenheter gör att bolagets bestånd nu är uppe i 504 lägenheter. Det är positivt och nödvändigt att öka intäkterna på sikt och således förbättra de ekonomiska förutsättningarna. Den lokala bostadsmarknaden har påverkats positivt då beståndet fått en ökad variation.

Fastighetsbolagets omsättning har ökat under året, detta till följd av att bolaget hanterar fakturaflödet kring sim- och sporthallsbygget för kommunens räkning.

Det eftersatta underhållet på de kommunala lokalerna gör att det uppstår skador som kan vara omfattande och kostsamma. Kostnaderna för lagstadgade besiktningar och revisioner samt myndighetskrav ökar också.

Bolaget behöver ha större rådighet över de inom uppdragsverksamheten avsatta medlen för underhåll, såväl reparationer/avhjälpande underhåll, som planerat underhåll.

Uppdraget med vaktmästartjänster för verksamheterna är positivt, då det gör att det blir en helhetssyn kring drift och skötsel inom de kommunala lokalerna och för verksamheterna, vilket ger en effektivare verksamhet och förvaltning.

Sim- och sporthallen börjar bli klar för uppstart och vi har anställt personal för fastighetsdriften. Det blir en omfattande fastighetsdrift på anläggningen, en utökning med ca 6 300 kvm, med omfattande vattenrening- och ventilationsanläggningar.

### Bolagets lägenheter och lokaler

I början av 2022 fylldes de sista lägenheterna upp med hyresgäster på Vetegatan. Det är lägenheter som har egna ingångar, egen uteplats och alla ligger i markplan. Dessa utgör ett positivt tillskott i bolagets utbud av bostäder. Hyresförhandling som genomfördes 2022 med en 1-årsuppgörelse och genererade en genomsnittlig generell hyresökning med 2,11%. Inför förhandlingen 2023 kommer behovet av hyresökning att vara betydligt högre. Det digitala felanmälsystemet gör att vi kan följa upp vilken typ av fel vi har och omfattning, under 2022 har ca 800 felanmälningar registrerats i systemet.

W

J

**De underhållprojekt som bolaget genomfört under året på bolagets bestånd är bland annat (preliminära kostnader):**

Byte av plåttak Björkgatan 24 A-B	1 000 000 kr
Kvarstående markarbeten Vetegatan	500 000 kr
Ytskikt, målning och tapetsering av våra lägenheter	950 000 kr
Vägg och golvmattor, samt slipning av parkettgolv	600 000 kr
Stigarna - åtgärder inom projektet "Gröna miljöer"	1 000 000 kr
Markåtgärder Björkgatan, kantstenar, asfalt och gräsytor	300 000 kr

**Kommunens fastighetsbestånd**

Bolaget förvaltar de kommunala fastigheterna. I uppdraget ingår drift och underhåll men också investeringar, ombyggnationer, upprättande av kalkyler, rådgivning mm. Det digitala systemet för felanmälningar och ärenden har underlättat arbetet för både anmälare och utförare samt att uppföljningen av åtgärder och ärenden förbättras. Under året har ca 1 100 ärenden registrerats i systemet.

I samband med förändringarna kring skolbyggnaderna i Vidsel så har även åtgärder på skolgården pågått under hösten. Det blev tyvärr förseningar så vissa delar ligger kvar till sommaren 2023. Gamla Kulturhuset ägs av en privat aktör och före detta NO-huset ägs av en förening, de minskade ytorna för kommunen torde ge ett positivt utfall i ekonomin.

Arbetet med om och tillbyggnad av sim- och sporthallsprojektet har varit en stor del av arbetet under året. Fastighetsbolaget har fyra aktiva tjänstemän som deltar i projektet, det gör att andra projekt och uppdrag i vissa fall har dragit ut på tiden. Projekteringsmöten, byggmöten, projektering- och byggprocessens olika tekniker och faser, ekonomisk uppföljning, utveckling av lokalerna för verksamheterna, hålla i referensgruppsmöten och styrgruppsmöten mm, är delar av uppdragen inom projektet.

**Park och fritidsanläggningar samt skogsförvaltning**

Bolaget ansvarade under året för drift av kommunens park- och fritidsanläggningar. Selholmen, Kanisanläggningen och Lomtjärnsparken är viktiga besöksmål för kommunen och ligger med i bolagets förvaltning. Bolaget har tecknat avtal med en lokal entreprenör om verksamhetsdrift av både Kanis och Selholmen, driften av Selholmen är 1-årigt och för Kanisanläggningen kvarstår en säsong enligt avtal. Selholmens duschutrymmen renoverades i slutet av maj, vilket var en nödvändig upprustning. Om anläggningen ska finnas kvar behöver lokalerna och stugorna fortsatt rustas.

Året innebar vidare att vi inte hade några sommarungdomar då finansiering av handledare saknades, det medförde att många gräsytor inte klipptes under långa perioder.

Årets säsong på Kanisbacken började bättre än förra året, mycket på grund av att pumparna kunnat åtgärdas under sommaren. Dock är snösprutningen en tidskrävande process med den ineffektiva utrustning som finns. Den kräver ca 10 heltidsanställda under 1-1,5 månad. Under perioden 1 januari - 31 december 2022 har Kanisbacken sålt kort för ca 1 500 kkr fördelat på ca 6 150 dagskort och 850 årskort samt ett antal vecko- och kvällslängdkort. För längdspåren är intäkterna ca 21 kkr och består mest av årskort. Övrig försäljning har genererat ca 250 kkr.

Skogsförvaltningen är ett arbete som pågår frekvent med framtagande av skogsbruksplaner, röjning och avverkningsplaner.



### Investerings-, bygg-, rivnings och -underhållsprojekt

En del av de underhållsåtgärder och investeringar som har genomförts under året, beloppen är preliminära:

" Om- och nybyggnation av Simhall/sporthall under 2021/2022	156 571 000
" Ugglan - Byte av reservkraftverk, avslutas under första kvartalet 2023	1 700 000
" Forum - renovering av sättningar i marken, ej färdigställt	365 000
" Byte av sarg i ishallen	1 150 000
" Multiarena Vidsele för skolans räkning	750 000
" Utbyte av delar snökanonsystem	165 000
" Utemiljö Korstråk för skolans räkning	550 000
" Renovering av kompressor i ishallen	300 000
" Kanis - åtgärder Elsäkerhetsverket	400 000
<b>Uppkoppling av fastigheter:</b>	
" Nyberga, Vidsele skola, Kanis, Veterinärerna, Forum, Parkskolan	400 000
" Fiber Ryttaföreningen	250 000

Utöver det så har investeringsprojekt för verksamheternas egna anslagsäskanden kalkylerats, ritats och genomförts.

### Administration, ekonomi, kommunikation och markförsäljning.

Bolaget ansvarar för ekonomi-, kommunikation- och personaladministration för både Älvsbyns fastigheter och för Älvsbyns Energi AB. Från och med 2023 minskar de administrativa resurserna med en tjänst, vilket kommer att bli kännbart.

Internredovisningen via systemet KomMa är viktigt för uppföljning av ärenden och utfört arbete. Lokalförsörjningsplanen för de kommunala lokalerna var ett arbete som påbörjats av fastighetsbolaget. Ett omfattande underlag med kostnader per kvm, per verksamhet med utförliga diagram gör att kostnaderna för lokaler, drift, media och lokalvård nu finns synligt inför det fortsatta arbetet med lokalförsörjningsplanen som Miljö och bygg nu ska slutföra.

Information och kommunikation via hemsidan och i sociala medier genomförs nu kontinuerligt och är uppskattat av älvsbyborna. Löpande information om sim- och sporthallsbygget, lediga bostäder och allmän information från bolaget är viktigt.

### Personal

Frisknärvaron har varit fortsatt hög under året med en närvaro totalt på 95,3 %, vilket är positivt, men ligger något lägre än tidigare år. De hälsoundersökningar som genomförs är viktiga för att upptäcka sjukdomsrisker, risker på grund av arbete i fordon och på hög höjd samt för att motivera till ett ökat hälsomedvetande.

Medelåldern under året har varit 55,2 och sjukfrånvaron 4,74 %. Under 2023 kommer medelåldern troligen att sjunka.

Den omorganisation som skett resulterade i en minskning med 3,3 heltidstjänster. Under perioden mars - december 2022 har planering och förhandlingar pågått, för överflyttning av park- och fritidsuppdraget till kommunen. Överflyttningen genomfördes med start 1 januari 2023. Från och med december anställdes vaktmästare för bolagets nya uppdrag med verksamhetsvaktmästare och fastighetsskötare med det utökade fastighetsansvaret för sim- och sporthallen, vilket innebär att bolaget från och med 2023 är 22 anställda.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

#### Förväntning avseende framtida utveckling

Efterfrågan på lägenheter har varit relativt konstant genom åren, dock har en liten minskning kunnat skönjas under året. Bolaget hade åtta vakanser den 31 december. Lägenheter i centralt läge eller med

högre standard har inga vakanser.  
Ökade kostnader för el, fjärrvärme och renhållning genom taxehöjningar och ökade kostnader för räntehöjningar är delar som måste beaktas i de kommande hyresförhandlingarna.

Det utökade uppdraget med vaktmästartjänster är positivt både för fastighetsdriften och för verksamheterna då ett större helhetsgrepp kan tas för åtgärder i lokalerna. Fastighetsbolaget ser det som positivt med ett större uppdrag för ägarens räkning.

Sim- och sporthallen och den planerade driftsättningen i början av 2023 kommer att skapa en än mer positiv bild av Älvsbyn. De industrisatsningar som görs i närområdena kommer förhoppningsvis att bidra till en ökad inflyttning och ett ökat bostadsbyggande.

#### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Det är många kommunala fastigheter som lider av eftersatt underhåll, vilket riskerar att bli en ekonomisk utmaning för kommunen. Fastigheter med eftersatt underhåll blir dyra i drift med återkommande avloppsstopp, uttjänt materiel, gammal utrustning som gör att det blir problem med att hitta reservdelar, ojämnt inomhusklimat, negativ energiåtgång etc. Allt detta leder till ökade driftkostnader som belastar fastighetsbolaget.

Fastigheten Fluxen har tappat hyresintäkter sedan kommunen som hyresgäst förhandlat ner hyran. Stängningen av restaurangen har gjort att efterfrågan på bostäder där har mattats av.

Under året har en utredning påbörjats för att se om Fluxen kan vara en lämplig fastighet för fastighetsbolaget att etablera sig i. Då bolaget from 2023 endast har fastighetsfrågor i uppdraget och den absoluta merparten av fastigheterna finns centralt beläget, skulle en mer central placering vara av värde. Antalet anställda har minskat till 22 anställda, bilparken består av personbilsformat och närheten till uppdragen har ökat. Allt det sammantaget bör innebära kostnadsminskningar för såväl bolaget som för kommunen.

Beslut om en eventuell flytt kommer under våren 2023.

#### Förändring eget kapital

Belopp kkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	4 167	833	40 231
Disposition enl årsstämmobeslut			
Utdelning			-438
Årets resultat			5 766
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 167</b>	<b>833</b>	<b>45 559</b>

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 14 176 (14 176 kkr).

#### Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen och verkställande direktör föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 45 559 219, disponeras enligt föregående räkenskapsår enligt följande.

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	45 559 219
<b>Summa</b>	<b>45 559 219</b>

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

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning	3	155 026	120 281
		<u>155 026</u>	<u>120 281</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4,5,6	-123 760	-90 401
Personalkostnader	7	-17 720	-17 878
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 315	-5 212
Övriga rörelsekostnader		-27	-
<b>Rörelseresultat</b>		<u>8 204</u>	<u>6 790</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		207	21
Räntekostnader	8	-1 133	-975
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>7 278</u>	<u>5 836</u>
Bokslutsdispositioner	9	42	-236
<b>Resultat före skatt</b>		<u>7 320</u>	<u>5 600</u>
Skatt på årets resultat	10	-1 554	-1 226
<b>Årets resultat</b>		<u>5 766</u>	<u>4 374</u>

80

LM

2023072015147

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,12	146 179	150 132
Inventarier, verktyg och installationer	13	944	1 121
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	3 083	240
		<u>150 206</u>	<u>151 493</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Uppskjuten skattefordran	16	672	711
Andra långfristiga fordringar	17	69	86
		<u>781</u>	<u>837</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>150 987</u>	<u>152 330</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager mm</i>			
Pågående arbeten för annans räkning		7	299
		<u>7</u>	<u>299</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		117	234
Övriga fordringar hos koncernföretag		3 924	11 979
Fordringar hos koncernföretag		40 128	26 663
Aktuell skattefordran		175	521
Övriga fordringar		5	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	654	2 962
		<u>45 003</u>	<u>42 365</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>45 010</u>	<u>42 664</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>195 997</u>	<u>194 994</u>

W

M

2023072015148

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		4 167	4 167
Reservfond		833	833
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		39 793	35 857
Årets resultat		5 766	4 374
		<u>45 559</u>	<u>40 231</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>50 559</u>	<u>45 231</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade överavskrivningar	20	592	811
Periodiseringsfonder	21	11 869	11 692
		<u>12 461</u>	<u>12 503</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	22		
Övriga skulder till kreditinstitut		76 586	112 526
Övriga långfristiga skulder	23	7 160	7 160
		<u>83 746</u>	<u>119 686</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		35 840	1 600
Förskott från kunder		2 400	2 345
Leverantörsskulder		3 808	5 187
Skulder till koncernföretag		1 421	1 507
Övriga kortfristiga skulder		639	3 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	5 123	3 765
		<u>49 231</u>	<u>17 574</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>195 997</u>	<u>194 994</u>

2023072015149

W

AM

## Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	26	7 279	5 836
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	27	5 343	5 112
		12 622	10 948
Skatt		-1 170	-1 118
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>11 452</b>	<b>9 830</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		291	125
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		10 483	-11 830
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-2 584	6 317
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>19 642</b>	<b>4 442</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-4 056	-6 550
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	138
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 056</b>	<b>-6 412</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring långfristiga fordringar		17	48
Amortering av lån		-1 700	-1 465
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-438	-763
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 121</b>	<b>-2 180</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>13 465</b>	<b>-4 150</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>26 663</b>	<b>30 813</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	28	<b>40 128</b>	<b>26 663</b>

2023072015150

*Handwritten mark*

*Handwritten signature*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnaderna, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### **Avskrivningar**

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

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	15-100
- Stomme	100
- Stomkomplettering	50
- VS	50
- EI	40
- Ytskikt och vitvaror	15
- Fasad	50
- Fönster	50
- Köksinredning	30
- Yttertak	40
- Ventilation inkl styr	20
- Hiss	25
- Restpost	50
Inventarier, verktyg och installationer	2-10

#### **Låneutgifter**

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av materiell anläggningstillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

*W*

*M*

### **Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag**

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

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

### **Leasing - leasetagare**

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

### **Operationella leasingavtal**

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

### **Leasing - leasegivare**

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

### **Operationella leasingavtal**

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

### **Varulager**

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkursrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

### **Finansiella tillgångar och skulder**

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

#### **Redovisning i och borttagande från balansräkningen**

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

#### **Värdering av finansiella tillgångar**

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

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

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

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

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

Värdering av finansiella skulder  
Finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde.  
Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

### **Ersättningar till anställda**

#### *Ersättningar till anställda efter avslutad anställning*

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som avgiftsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och 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.

#### *Ersättningar vid uppsägning*

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

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

### **Skatt**

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

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

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse 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.

### 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.

Hysesintäkter redovisas i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förskott från kunder.

### Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Offentliga bidrag

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

### Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Det finns inga uppskattningar och bedömningar som haft betydande effekt på de redovisade beloppen.

### Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

#### Nettoomsättning per rörelsegren

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Uthyrning av eget fastighetsbestånd	35 709	34 363
Drift och underhåll av kommunens fastigheter, park- och fritidsanläggningar m m	119 317	85 918
<b>Summa</b>	<b>155 026</b>	<b>120 281</b>

### Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsarvode	58	58
<b>Summa</b>	<b>58</b>	<b>58</b>

### Not 5 Operationell leasing - leasegivare

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	3 841	3 734
Mellan ett och fem år	17 279	15 497
	<b>21 120</b>	<b>19 231</b>

Samtliga hyreskontrakt har en löptid på 3 år med 9 månaders uppsägning. Beräknade hyresintäkter är gjorda utifrån viss höjning av KPI.

*W*

*JW*

## Not 6 Operationell leasing - leasetagare

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	1 629	1 371
Mellan ett och fem år	3 521	5 143
	<u>5 150</u>	<u>6 514</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 654	1 416

Samtliga leasingkontrakt kommer att löpa ut under kommande fem års period, men de kommer med sannolikhet att förlängas eller bytas ut när leasingperioden är slut.

## Not 7 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män
Sverige	<u>27</u>	<u>21</u>	<u>27</u>	<u>20</u>
<b>Totalt</b>	<b>27</b>	<b>21</b>	<b>27</b>	<b>20</b>

### Könsfördelning i företagsledningen

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	33%	33%
Övriga ledande befattningshavare	100%	100%

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelse och VD	1 205	1 159
Övriga anställda	11 107	11 271
<b>Summa</b>	<b>12 312</b>	<b>12 430</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	5 205 1 431	5 172 1 350

1) Av företagets pensionskostnader avser 425kkr (411 kkr ) företagets styrelse och VD.

## Not 8 Räntekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader fastighetslån	904	628
Övrigt	229	347
<b>Summa</b>	<b>1 133</b>	<b>975</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
-Inventarier, verktyg och installationer	-219	-181
Periodiseringsfond, årets avsättning	2 452	1 530
Periodiseringsfond, årets återföring	-2 275	-1 113
<b>Summa</b>	<b>-42</b>	<b>236</b>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Aktuell skattekostnad	-1 516	-951
Uppskjuten skatt	-38	-275
	<b>-1 554</b>	<b>-1 226</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Resultat före skatt	7 320	5 600
	7 320	5 600
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	-1 508	-1 154
Ej avdragsgilla kostnader	-7	-5
Förändring av uppskjuten skatt	-39	-275
Skattemässig justering för avskrivning fast egendom	-18	-7
Direktavdrag underhåll fastigheter	60	240
Övrigt	-42	-25
Redovisad effektiv skatt	<b>-1 554</b>	<b>-1 226</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	237 944	231 604
-Nyanskaffningar	781	6 099
-Avyttringar och utrangeringar	-43	-129
-Omklassificeringar	239	370
Vid årets slut	238 921	237 944
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-87 812	-83 141
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	27	127
-Årets avskrivning	-4 957	-4 798
Vid årets slut	-92 742	-87 812
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>146 179</b>	<b>150 132</b>

**Varav mark**

Akkumulerade anskaffningsvärden	6 682	6 682
Redovisat värde vid årets slut	6 682	6 682

2023072015156

*W*

*W*

**Not 12 Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början och slut	305 000	305 000

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Fastighetsvärdering är gjord 2019.

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	9 779	10 568
-Nyanskaffningar	192	211
-Avyttringar och utrangeringar	-1 041	-1 000
	<u>8 930</u>	<u>9 779</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 657	-9 206
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 030	963
-Årets avskrivning	-359	-415
	<u>-7 986</u>	<u>-8 658</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>944</b>	<b>1 121</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	240	370
Omklassificeringar	-240	-370
Investeringar	3 083	240
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 083</b>	<b>240</b>

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början och slut	40	40
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

Avser inbetalt insatskapital till Husbyggnadsvaror HBV Förening.

2023072015157




2023072015158

### Not 16 Uppskjuten skatt

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	623		623
Bostads och underhållslånepost	49		49
Uppskjuten skattefordran/skuld	672		672
2021-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	653		653
Bostads och underhållslånepost	58		58
Uppskjuten skattefordran/skuld	711		711

### Temporär skillnad

2022-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	139 498	142 519	-3 022
Bostads och underhållslånepost	-	242	-242
	<b>139 498</b>	<b>142 761</b>	<b>-3 264</b>
2021-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	143 450	146 621	-3 171
Bostads och underhållslånepost	-	280	-280
	<b>143 450</b>	<b>146 901</b>	<b>-3 451</b>

### Not 17 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	86	133
-Tillkommande fordringar	35	34
-Reglerade fordringar	-52	-81
Redovisat värde vid årets slut	<b>69</b>	<b>86</b>

### Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	107	96
Upplupna intäkter	31	2 390
Upplupna lönebidrag	66	51
Övriga poster	450	425
	<b>654</b>	<b>2 962</b>

*(Handwritten mark)*

*(Handwritten mark)*

### Not 19 Antal aktier och kvotvärde

	2022-12-31	2021-12-31
antal aktier	4 167	4 167
kvotvärde kr	1 000	1 000

### Not 20 Ackumulerade överavskrivningar

	2022-12-31	2021-12-31
Maskiner och inventarier	592	811
	<b>592</b>	<b>811</b>

Av ackumulerade överavskrivningar utgör 20,6% (20,6%) uppskjuten skatt.

### Not 21 Periodiseringsfonder

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2016	-	2 275
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	1 832	1 832
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018	2 085	2 085
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019	2 210	2 210
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	1 760	1 760
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	1 530	1 530
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	2 452	-
	<b>11 869</b>	<b>11 692</b>

Av periodiseringsfonder utgör 20,6% (20,6%) uppskjuten skatt.

### Not 22 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	76 586	6 400
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-	106 126
Övriga skulder	<b>76 586</b>	<b>112 526</b>

### Not 23 Övriga långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	7 160	7 160
Redovisat värde vid årets slut	<b>7 160</b>	<b>7 160</b>

Avser inbetalda insatser i kooperativa boendet Kv Leken.

### Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	155	63
Upplupna löner samt semesterlöner	1 293	1 199
Upplupna sociala avgifter	406	377
Övrigt	3 269	2 126
	<b>5 123</b>	<b>3 765</b>

e

W

## Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	-	181
<b>Summa</b>	-	<b>181</b>
<i>Övriga ställda pantar och säkerheter</i>	Inga	Inga

### Eventualförpliktelser

Borgensåtagande	237	238
<b>Summa</b>	<b>237</b>	<b>238</b>

## Not 26 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Erhållen ränta	207	21
Erlagd ränta	-1 133	-975

## Not 27 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Avskrivningar	5 315	5 212
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	28	-100
	<b>5 343</b>	<b>5 112</b>

## Not 28 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Tillgodohavande på koncernkonto	40 128	26 663

## Not 29 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Älvsbyns Kommunföretag AB, org nr 556547-9218 med säte i Älvsbyns kommun, som i sin tur är ett helägt dotterföretag till Älvsby Kommun.

Av bolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 7 738 (8 166) kkr av inköpen och 122 237 (90 656) kkr av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

*U*

*U*

### Not 30 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:	Rörelseresultat / Nettoomsättning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Avkastning på sysselsatt kapital:	(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Genomsnittligt sysselsatt kapital
Finansiella intäkter:	Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital)
Sysselsatt kapital:	Totala tillgångar - räntefria skulder
Räntefria skulder:	Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.
Avkastning på eget kapital:	Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Soliditet:	Totalt eget kapital / Totala tillgångar

### Underskrifter

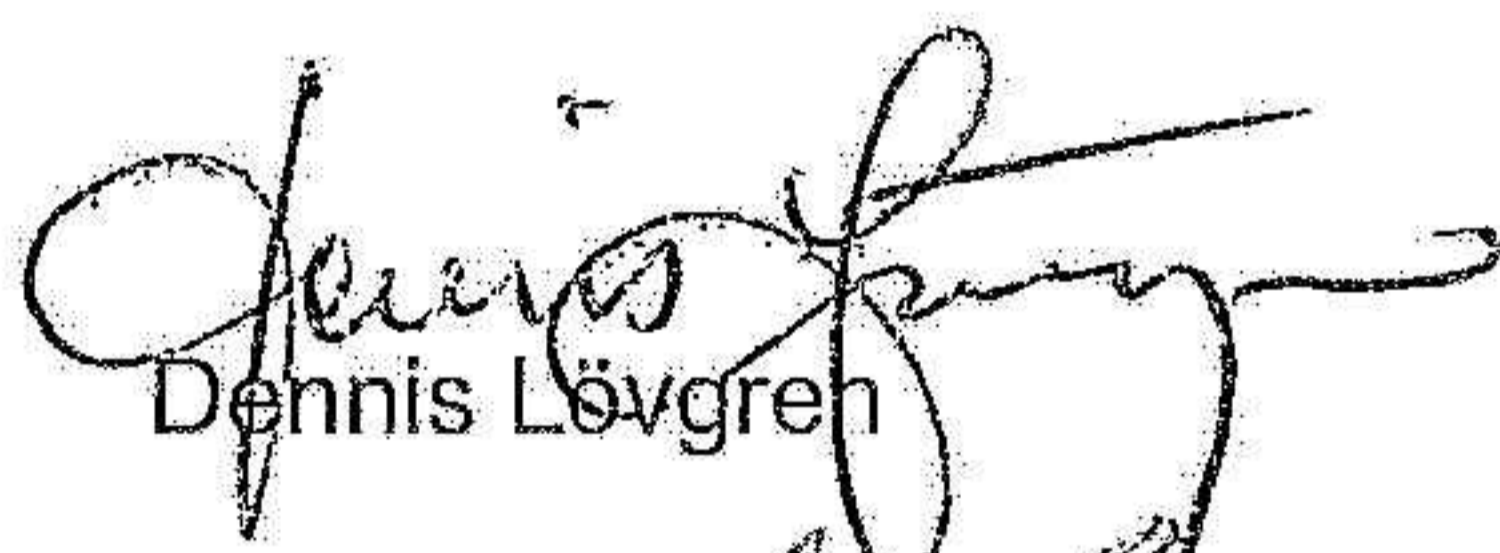
Älvsbyn den 23/2 2023



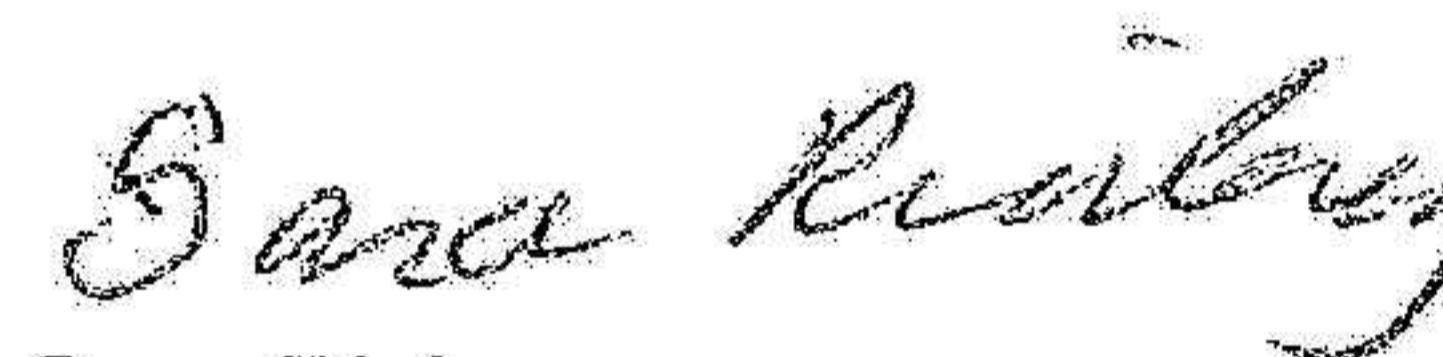
Rikard Granström  
Styrelseordförande



Annelie Vinsa  
Verkställande direktör



Dennis Lövgren



Sara Risberg



Christer Grahn



Nils Sundström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/2 2023

KPMG AB



Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Älvsbyns Fastigheter AB, org. nr 556529-5002.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Älvsbyns Fastigheter AB för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 revisions sed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av 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 Älvsbyns Fastigheter 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 god revisionsberättelse beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Älvsbyns Fastigheter 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 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.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Luleå den 23 februari 2023

KPMG AB



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor