

ÅRSREDOVISNING

för

Årehus AB

Org.nr. 556289-2702

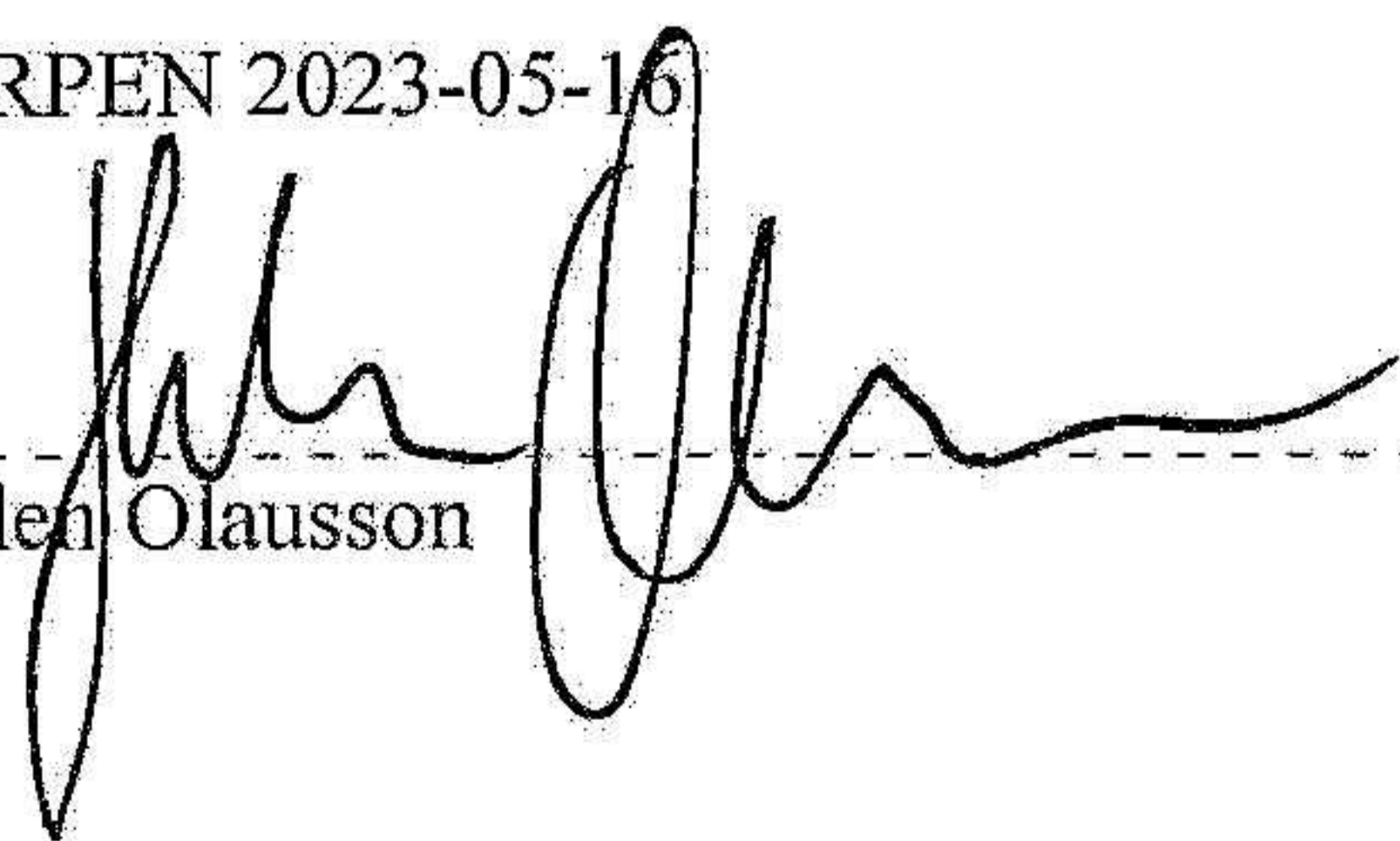
Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	17

Undertecknad styrelseledamot i Årehus AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 16 maj 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

JÄRPEN 2023-05-16

Helen Olausson



ÅRSREDOVISNING

för

Årehus AB

Org.nr. 556289-2702

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	17

MS

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

Verksamheten

Styrelsen och verkställande direktör för Årehus AB, organisationsnummer 556289-2702 avger härmed redovisning för verksamhetsåret 2022-01-01 till 2022-12-31.

Årehus AB är ett helägt kommunalt bolag som ägs av Åre kommun, organisationsnummer 212000-2494, med säte i Åre kommun. Bolaget bildades 1987 och har till föremål för sin verksamhet att inom Åre kommun förvärva, sälja, äga och förvalta fastigheter samt bygga bostäder, affärslokaler och kommunala verksamhetslokaler.

Ändamålet för bolagets verksamhet är att inom ramen för den kommunala kompetensen främja bostads- och lokalförsörjningen i Åre kommun. Bolagets långsiktiga verksamhetsinriktning är att tillgodose behovet av bra bostäder och lokaler samt god boendeservice till sina hyresgäster.

I fastighetsbeståndet finns bostäder, förskolor, skolor, äldreboenden, brandstationer, butiker- och industrilokaler. Årehus AB har fastigheter i Järpen, Mörsil, Kall, Mattmar, Hallen, Åre, Undersåker och Duved.

Företagets säte är Åre

Flerårsjämförelse*

	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter	119 401	105 894	107 933	98 807	88 464
Res. efter finansiella poster	4 137	-1 060	3 155	-3 117	-2 766
Res. i % av nettoomsättningen	3,46	-1,00	2,92	-3,15	-3,12
Balansomslutning	1 216 349	1 100 026	917 632	851 701	744 928
Soliditet (%)	10,60	8,68	8,93	9,35	6,04
Avkastning på eget kapital (%)	3,68	-1,19	3,90	-4,99	-6,12
Avkastning på totalt kapital (%)	1,27	0,65	1,24	0,60	0,59
Kassalikviditet (%)	74,83	150,30	30,17	117,58	178,64

Definitioner av nyckeltal**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat kapital.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Investeringar

Nybyggnationen ökar.

Åre kommuns attraktionskraft märks även i behovet av såväl nya bostäder som skolor, förskolor och trygghetsboenden. Årehus har under 2022 färdigställt en ny skola i Duved, etablerat ytterligare tillfälliga förskolelokaler i Duved i avvaktan på att byggnation av Duveds nya förskola påbörjas under 2023. Därutöver drivs flera detaljplaner för att möjliggöra nya skollokaler samt hyresrätter i Åredalen, från Duved till Undersåker. Under året har även nybyggnation av skollokaler i Undersåker påbörjats, liksom ombyggnation av en tidigare förskola i Mörsil till hyresrätter.

Årehus AB

Org.nr. 556289-2702

Våra fastighetsansvariga har haft fullt upp under året med att leda underhållsprojekt för att bostäder och lokaler ska hålla fortsatt hög standard. Under 2022 har 34 underhållsprojekt påbörjats och 24 avslutats, vid årsskiftet uppgick antalet pågående projekt till 53 st. De största projekten avser tak- och fönsterbyten, ventilations- och hissrenoveringar, målningsarbeten samt lägenhetsrenoveringar.

Ägarförhållanden

Årehus AB är ett 100% ägt bolag av Åre Kommun organisationsnummer 212000-2494.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022 har präglats av pågående nyproduktion i Duved och Undersåker samt fortsatt arbete med pågående planarbeten. Tillträdet till Duveds nya skola är också en viktig milstolpe. M.a.a. bolagets tillväxt samt efter en intern utvecklingsprocess har organisationen tydliggjorts med en ny och tydligare organisationsstruktur, vilken kommer utvärderas kommande år. Organisationen har också förstärkts med ett par medarbetare och pensionsavgångar har ersatts. Bolaget har under året uppnått en soliditet om 10,6 % vilket är i linje med ägardirektivets 10%. Under året har en fastighet sålts, Mörviken 2:50, till det delägda bolaget Centrumhus i Åre AB. Bolaget ägs till 50% av Årehus AB och till 50% av Åre Parkfastighet Holding AB. Syftet är att tillsammans utveckla kvarteret genom detaljplanering och därmed skapa byggrätter för boende. Under året har också detaljplanen avseende Brolägdan vunnit laga kraft. 60% av Skoltomten i Åre AB har sålts till bolaget Tage i Åre AB, ett bolag ägt till 100% av Tagehus som sedan länge äger och förvaltar hyresrätter i Åredalen. Ambitionen är att tillskapa ca 155-160 lägenheter varav ca 60% skall upplåtas med hyresrätt.

Framtida utveckling

Framtidstankar

Läget inför 2023 känns fortsatt spännande och utmanande. Den oroliga omvärlden, stigande räntor samt hög inflation i kombination med våra nuvarande och kommande nyproduktioner kommer kräva både tid, engagemang och resurser utöver det vanliga. Det kommer krävas anspänning av både medarbetare, ägare och kunder p.g.a. högre arbetsbelastning, ökade belåningsbehov och otillgängligheten som blir kring en byggnadsarbetsplats. Målet är dock tydligt, vi skall tillsammans lösa de behov som finns inom barnomsorg, skola och äldreomsorg och dessutom försöka tillgodose det ökade behovet av hyresrätter.

Vi skall utifrån resultatet av vår kundundersökning fortsätta förbättra oss, med bättre information om vad som händer i och omkring våra fastigheter och internt fortsätter vi satsa på personal och processer. Det handlar om allt ifrån utbildning till friskvård. Vi vill vara en av kommunens mest uppskattade arbetsgivare. Vi fortsätter behandla varandra med tillit och respekt, för att därigenom skapa ett gott klimat

Miljöpåverkan

Miljöpolicy

Miljöpolicy är Årehus riktmärke i processen för ett lyckat miljöarbete, där bolaget skall prioritera åtgärder som leder till varaktiga förbättringar. Policyn förmedlar krav på ett aktivt miljöengagemang hos såväl bolagets personal och hyresgäster som externa partners. Syftet är att alla tillsammans skall sträva mot ständiga miljöförbättringar.

Miljöarbete

Årehus ambition är att arbetet ska spegla ett högt miljötänk genom medvetna materialval vid alla ny-, till- och ombyggnationer, bl.a. har vi valt att bygga i trä i Duved då det ger en betydligt mindre miljöpåverkan än byggande i betong. I miljöarbetet ingår även att förbättra avfallshanteringen för hyresgästerna. Det ska vara enkelt och säkert att hantera och sortera sitt avfall. Sortering av tidningar, wellpapp, glas, och farligt avfall finns i alla Årehus fastigheter. När det gäller bilparken, så byts dieselbilarna ut mot elbilar vid leasingperiodens slut. Idag är sju bilar av 19 eldrivna, och under 2023 kommer ytterligare fem bilar bytas ut.

Effektivare Energihushållning

Energiförbrukningen (fjärrvärme och el) uppgick under året till 242,7 kWh/m² vilket är en minskning med 6,33% mot föregående år. Målet för vårt arbete med effektivare energihushållning är att energianvändningen ska minska utan att hyresgästerna upplever en försämrad värmekomfort. Exempel på åtgärder är tilläggsisolering av vindar, byte av fönster, justeringar av värmesystem samt styrutrustning.

2023062215312

Arbetsmiljö

Årehus har avtal gällande företagshälsovårdstjänster. Vartannat år genomgår alla anställda en hälsokontroll och företaget subventionerar friskvårdspeng, allt för att främja och förebygga god hälsa. Sjukfrånvaron har ökat från 2,81% till 3,36% sedan föregående år vilket gör att vi inte når det kammungemensamma målet att minska sjukfrånvaron i jämförelse med föregående år.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 830	1 668	91 795	-740	91 055
Erhållna aktieägartillskott			31 000		31 000
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-740	740	0
Årets vinst				2 428	2 428
Belopp vid årets utgång	2 830	1 668	122 055	2 428	124 483
			2022-12-31		2021-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			100 732		79 732

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	91 055 259
erhållna aktieägartillskott	31 000 000
årets vinst	2 427 598
	<u>124 482 857</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	124 482 857
	<u>124 482 857</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

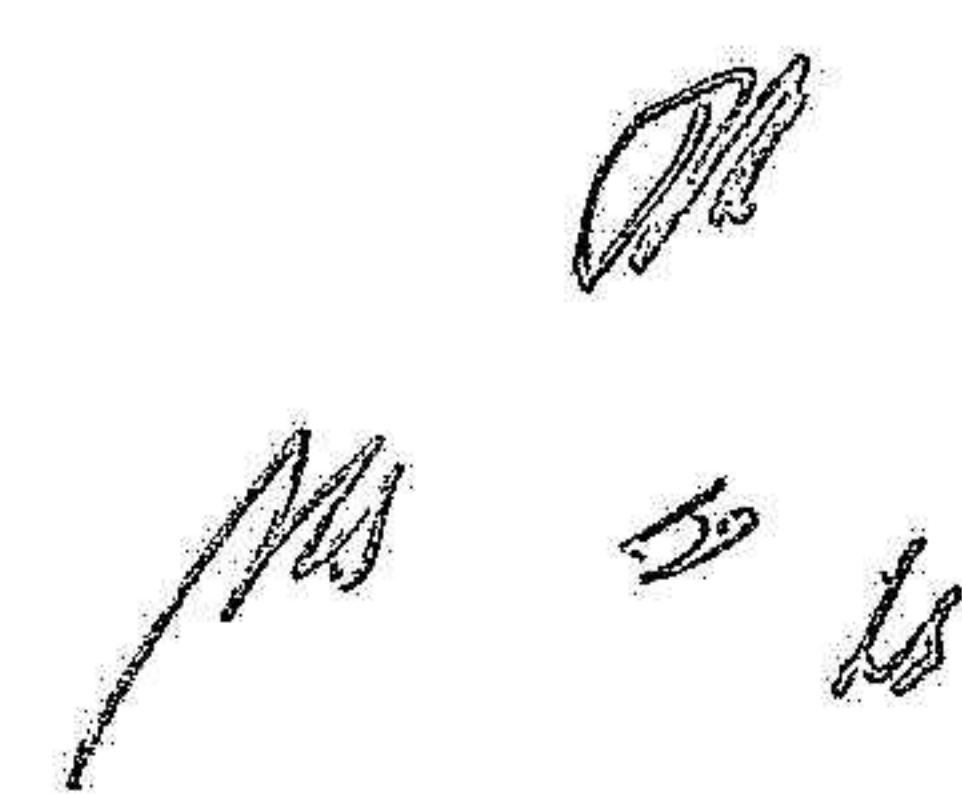
Årehus AB

Org.nr. 556289-2702

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	Not 2, 3	119 401	105 894
Övriga rörelseintäkter		<u>15 781</u>	<u>6 016</u>
		135 182	111 910
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-61 588	-61 814
Övriga externa kostnader	4, 5	-18 274	-9 915
Personalkostnader	6, 7	-9 990	-8 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9, 10	-30 748	-24 752
Övriga rörelsekostnader		<u>-71</u>	<u>-105</u>
		-120 671	-105 360
Rörelseresultat		14 511	6 550
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		213	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-10 587</u>	<u>-7 619</u>
		-10 374	-7 610
Resultat efter finansiella poster		4 137	-1 060
Resultat före skatt		4 137	-1 060
Skatt på årets resultat	8	-1 709	320
Årets resultat		<u>2 428</u>	<u>-740</u>

2023062215313



Årehus AB

Org.nr. 556289-2702

BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Not

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	9	1 114 635	810 005
Inventarier, verktyg och installationer	10	168	124
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	56 019	225 424
Summa materiella anläggningstillgångar		1 170 822	1 035 553

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag		25	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	12	23 656	14 863
Summa finansiella anläggningstillgångar		23 681	14 863

Summa anläggningstillgångar

1 194 503

1 050 416

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		5 495	2 932
Övriga fordringar		3 490	4 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	660	558
Summa kortfristiga fordringar		9 645	8 074

Kassa och bank

Kassa och bank	17	12 201	41 535
Summa kassa och bank		12 201	41 535

Summa omsättningstillgångar

21 846

49 609

SUMMA TILLGÅNGAR

1 216 349

1 100 025

2023062215314

Årehus AB

Org.nr. 556289-2702

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

Reservfond

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Erhållet aktieägartillskott

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

Summa avsättningar**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2022-12-31

2021-12-31

15

2 830

2 830

1 668

1 668

4 498

4 498

16

13

17 175

15 467

17 175

15 467

18

1 041 000

956 000

1 041 000

956 000

16 586

20 619

0

932

1 095

1 094

2 750

1 743

8 762

8 617

29 193

33 005

1 216 349

1 100 025

2023062215315

Årehus AB

Org.nr. 556289-2702

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	14 511	6 550
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	32 332	24 052
Erhållen ränta m.m.		213	9
Erlagd ränta		-10 587	-7 619
Betald inkomstskatt		0	320
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>36 469</u>	<u>23 312</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-2 563	-1 558
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		992	1 435
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-4 033	-9 346
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		219	2 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>31 084</u>	<u>16 319</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	9	-66 357	-17 240
Försäljning av byggnader och mark		1 961	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	10	-112	0
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		0	975
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	-103 092	-152 926
Förvärv av koncernföretag		-8 368	0
Försäljning av andelar i koncernföretag		2 700	0
Förvärv av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	12	-3 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-176 268</u>	<u>-169 191</u>
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		31 000	14 325
Ändring långfristiga finansiella skulder		85 000	176 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>116 000</u>	<u>190 325</u>
Förändring av likvida medel		-29 184	37 453
Likvida medel vid årets början		41 535	4 082
Kvar att fördela		-150	0
Likvida medel vid årets slut	21	<u>12 201</u>	<u>41 535</u>

2023062215316

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Verkligt värde på fastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna är det bedömda marknadsvärdet per 2022-12-31. Värderingen av fastigheterna har gjorts utifrån avkastningsmetoden och marknadsvärdering. Avkastningskravet ligger i intervallet 5-9,25%. Värderingen är utförd med stöd av analysverktyget Datscha.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme	100
Dränering	50
El, VA, Ventilation	40
Yttertak	30
Tekniska Installationer	25
Fasad, Fönster	25
Snickerier, Ytskikt, Maskinell Utrustning	20
Verksamhetsanpassning	5-20
Inventarier	5
Mark	Ingen

Leasing

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

NOTER

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2022	2021
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Bostäder	29 689	28 358
	Lokaler	89 712	77 536
	Övriga intäkter	15 781	6 016
		<u>135 182</u>	<u>111 910</u>
	<i>Resultatet uppdelat på rörelsegren</i>		
	Bostäder	4 604	1 327
	Lokaler	-2 176	-2 067
		<u>2 428</u>	<u>-740</u>
	<i>Nettoomsättning uppdelad på intäktsslag</i>		
	Hysesintäkter	119 401	105 894
	Övriga intäkter	15 781	6 016
		<u>135 182</u>	<u>111 910</u>

I resultatet per rörelsegren ingår en reavinst på bostäderna om 3 452 TSEK.

Not 3	Inköp och försäljning inom koncernen	2022	2021
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	65%	63%
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	3,8%	6%

NOTER

Not 4 Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare	2022	2021
Under året har företagens leasingavgifter uppgått till	1 224	612
 Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Mellan 2 till 5 år	705	464
Senare än 5 år	709	618
	1 414	1 082

Bolaget är leasingtagare genom operationella leasingavtal avseende kaffemaskin, skrivare och företagsbilar.

Not 5 Ersättning till revisorer	2022	2021
KPMG		
Revisionsuppdrag	174	110
Skatterådgivning	36	0
	210	110

Med revisionsuppdrag avses KPMG AB revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 6 Personal	2022	2021
Medelantal anställda		
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	23,00	26,00
varav kvinnor	4,00	5,00
varav män	19,00	21,00
 Löner, ersättningar m.m.		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen och VD:		
Löner och ersättningar	986	874
	986	874
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	11 916	12 006
Pensionskostnader	1 790	2 123
Aktiverade personalkostnader	-8 262	-10 013
	5 444	4 116
Sociala kostnader	3 518	3 785
Summa styrelse och övriga	9 948	8 775

2023062215319

NOTER

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter	6	6
varav kvinnor	1	2
varav män	5	4
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	1	1
varav kvinnor	1	1

VD har sex månaders uppsägningstid, därefter utgår ingen ersättning.

Not 7 Sjukfrånvaro 2022 2021

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid

Sjukfrånvaro för samtliga anställda	3,41%	3,36%
Andel av sjukfrånvaro som avser långtidssjukfrånvaro	1,02%	0,58%
Sjukfrånvaro för kvinnor	2,86%	9,52%
Sjukfrånvaro för män	3,53%	1,95%
Sjukfrånvaro för personal 29 år och yngre	6,78%	4,62%
Sjukfrånvaro för personal 30-49 år	2,84%	4,95%
Sjukfrånvaro för personal 50 år och äldre	3,47%	2,95%

Not 8 Skatt på årets resultat 2022 2021

Uppskjuten skatt	-1 709	320
	<u>-1 709</u>	<u>320</u>

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	4 137	-1 060
---------------------	-------	--------

Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-852	218
-------------------------------	------	-----

Skatteeffekt av:

Ej avdragsgilla kostnader	-27	-18
Skattemässiga justeringar	-536	-200
Underskottsavdrag som nyttjas i år	1 339	0
Förändring Uppskjuten skatt	-1 709	320
Avrundningsdifferens	76	0
Summa	<u>-1 709</u>	<u>320</u>

Skatt enligt gällande skattesats	20,59%	-852	-20,57%	218
Ej avdragsgilla kostnader	0,66%	-27	1,65%	-18
Skattemässiga justeringar	12,96%	-536	0,00%	-200
Förändring Uppskjuten skatt	41,31%	-1 709	-30,19%	320
Redovisad effektiv skatt	43,15%	<u>-1 709</u>	<u>-49,11%</u>	<u>320</u>

2023062215320

MS *SV* *LS*

NOTER

Not 9 Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 099 729	1 019 636
Inköp	66 357	17 239
Försäljningar/utrangeringar	-4 032	-2 290
Omklassificeringar	272 588	65 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 434 642	1 099 729
Ingående avskrivningar	-289 724	-267 515
Försäljningar/utrangeringar	396	2 290
Årets avskrivningar	-30 679	-24 499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-320 007	-289 724
Utgående redovisat värde	1 114 635	810 005
Redovisat värde byggnader	985 067	744 442
Redovisat värde mark	129 568	65 563
	1 114 635	810 005
I ovanstående redovisat värde ingår förvaltningsfastigheter med	1 114 635	810 005
Verkligt värde förvaltningsfastighet	1 517 585	1 257 444
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter: varav byggnader:	319 982	255 655
	248 103	207 362
Not 10 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 656	2 632
Inköp	112	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 768	1 656
Ingående avskrivningar	-1 532	-1 650
Försäljningar/utrangeringar	0	371
Årets avskrivningar	-68	-253
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 600	-1 532
Utgående redovisat värde	168	124
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	225 424	137 633
Inköp	103 092	152 927
Försäljningar/utrangeringar	91	8
Omklassificeringar	-272 588	-65 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 019	225 424
Utgående redovisat värde	56 019	225 424

2023062215321

NOTER

Not 12 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

			2022-12-31	2021-12-31
Företag		Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte			
Duved Framtid AB	Duved	10 612 500	13 613	10 613
559173-5252		25,00%		
Centrumhus i Åre AB	Åre	125	8 343	0
559378-4076		50,00%		
Skoltomten i Åre AB	Åre	200	1 700	4 250
559448-8762		40,00%		
			<u>23 656</u>	<u>14 863</u>
Uppgifter om eget kapital och resultat			Eget kapital	Resultat
Duved Framtid AB			47 617	-2 077
Centrumhus i Åre AB			16 621	-65
Skoltomten i Åre AB			13 961	-81
			0	0
Duved Framtid AB				
Ingående anskaffningsvärde			10 613	10 613
Inköp			3 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>13 613</u>	<u>10 613</u>
Utgående redovisat värde			13 613	10 613
Centrumhus i Åre AB				
Inköp			8 343	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>8 343</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde			8 343	0
Skoltomten i Åre AB				
Ingående anskaffningsvärde			4 250	4 250
Försäljningar/utrangeringar			-2 550	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>1 700</u>	<u>4 250</u>
Utgående redovisat värde			1 700	4 250

Not 13 Uppskjuten skatt

		2022-12-31		
		Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark		83 376	0	17 175
			0	17 175
		2021-12-31		
		Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark		75 081	0	15 467
			0	15 467

Redovisad uppskjuten skatteskuld beräknas till gällande nominell skattesats. Årehus har värderat den uppskjutna skatteskulden som avser de temporära skillnaderna i fastigheterna till en skattesats om 20,6 procent. Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter beräknas på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Enligt gällande regelverk redovisas ingen uppskjuten skatt som finns vid förvärvstillfället i samband med ett tillgångsförvärv.

NOTER

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Vitec	660	558
	<u>660</u>	<u>558</u>

Not 15 Upplysningar om aktiekapital	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	5 660	500,00
Antal/värde vid årets utgång	5 660	500,00

Not 16 Avsättningar	2022-12-31	2021-12-31
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Redovisat värde vid årets början	15 467	15 787
Årets avsättningar	<u>1 708</u>	<u>-320</u>
Redovisat värde vid årets slut	17 175	15 467

Not 17 Checkräkningskredit	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	25 000	25 000

Checkräkningskrediten utgör ett koncernkonto och avtalad kredit uppgår till 25 000 000 kr.

Not 18 Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 041 000	956 000
Amortering inom 1 år	105 000	242 000
Amortering inom 2 till 5 år	730 000	513 000
Amortering efter 5 år	206 000	201 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	518	567
Upplupna löner	1 647	1 805
Förskottsbetalda hyror	2 963	3 314
Övriga upplupna kostnader och intäkter	<u>3 634</u>	<u>2 931</u>
	8 762	8 617

Noter till kassaflödesanalysen

Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	30 748	24 752
Vinst vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	0	-370
Avsättningar	1 708	-320
Övriga poster	<u>-124</u>	<u>-10</u>
	32 332	24 052

2023062215323

NOTER

Not 21 Likvida medel	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	<u>12 201</u>	<u>41 535</u>
	12 201	41 535

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står
balanserad vinst 91 055
erhållna aktieägartillskott 31 000
årets vinst 2 428

124 483

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

124 483

124 483

Not 23 Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser

2022-12-31

2021-12-31

Skulder för vilka säkerheter ställts

Fastighetsinteckningar
Garanti förpliktelse Fastigo

23 326
243

23 326
243

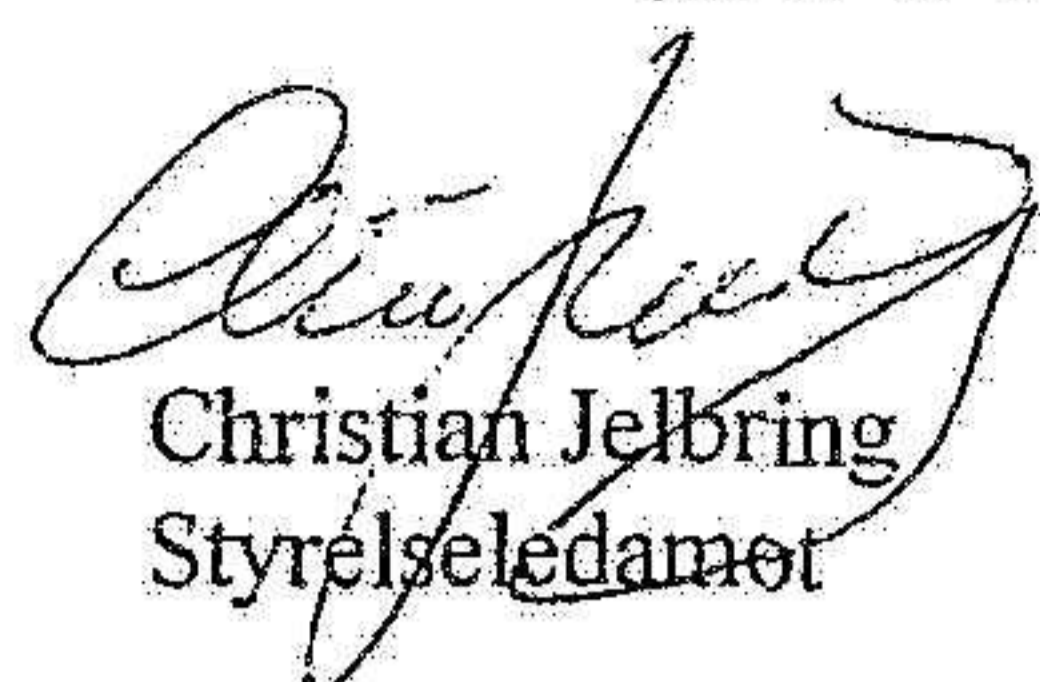
Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser

2023062215324


JÄRPEN 2023-04-14

2023092803511


Christian Jelbring
Styrelseledamot



Thomas Hägg
Styrelseledamot


Staffan Olofsson
Styrelseledamot

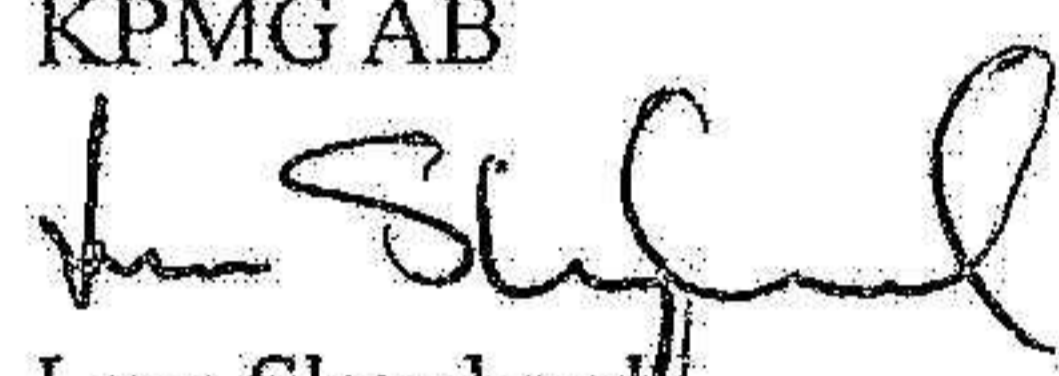

Anna Karin Lundmark
Styrelseledamot


Mikael Sundman
Styrelseordförande


Maths Larsson
Styrelseledamot


Helen Olausson
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2023.

KPMG AB

Lars Skoglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Årehus AB, org. nr 556289-2702

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Årehus 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 Årehus 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, utförar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av 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 Årehus 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Årehus 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 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 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.

Sundsvall den 14 april 2023

KPMG AB



Lars Skoglund

Auktoriserad revisor