

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Aavaviken fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-07-07. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nikkala 2023-07-07


Erik Björnfot

Årsredovisning för
Aavaviken fastigheter AB
556285-7531

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Aavaviken fastigheter AB, 556285-7531, med säte i Haparanda, härmed har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Haparanda Kommun. I förvaltningen ingår fastigheterna Gripen 7, Haparanda 10:16, Köpmannen 1, Hälsan 1, Riddaren 3 och Trehörningen 15. Fastigheterna inrymmer bostäder och lokaler.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	5 821	5 870	5 792	5 463	5 748
Resultat efter finansiella poster	705,3	270,8	740,1	-490	286
Balansomslutning	27 569	28 521	19 848	18 799	21 322
Soliditet %	18,4	16,3	4,7	1,7	11,5

Definitioner: se not

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret förändrat redovisningsprincip för redovisning av fastighetsvärdet varav de ingående balanserna har korrigerats.

Eget kapital

	Aktiekapital, nyemission under reg	Reservfond övr bundna fonder	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	400 000	20 000	4 085 293	143 557
Disposition enligt beslut av årets stämma			143 557	-143 557
Årets resultat				415 165
Vid årets slut	400 000	20 000	4 228 850	415 165

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 4 644 015, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	4 644 015
Summa	4 644 015

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning		5 821 354	5 869 593
Övriga rörelseintäkter		17 844	14
		<u>5 839 198</u>	<u>5 869 607</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 811 976	-3 624 643
Personalkostnader	2	-610 307	-512 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 180 033	-952 304
Övriga rörelsekostnader		-15	-30
Rörelseresultat		<u>1 236 867</u>	<u>780 141</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 370	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-532 923	-509 309
Resultat efter finansiella poster		<u>705 314</u>	<u>270 832</u>
Resultat före skatt		<u>705 314</u>	<u>270 832</u>
Skatt på årets resultat		-290 149	-127 275
Årets resultat		<u>415 165</u>	<u>143 557</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	23 605 032	24 838 525
Inventarier, verktyg och installationer	4	15 136	20 632
		<u>23 620 168</u>	<u>24 859 157</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		2 032 004	2 080 617
		<u>2 032 004</u>	<u>2 080 617</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 652 172</u>	<u>26 939 774</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 252 399	1 146 676
Övriga fordringar		-	110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 349	106 661
		<u>1 343 748</u>	<u>1 253 447</u>
Kassa och bank		<u>572 810</u>	<u>327 686</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 916 558</u>	<u>1 581 133</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 568 730</u>	<u>28 520 907</u>

2023071008734

u

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		400 000	400 000
Reservfond		20 000	20 000
		<u>420 000</u>	<u>420 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 228 850	4 085 293
Årets resultat		415 165	143 557
		<u>4 644 015</u>	<u>4 228 850</u>
Summa eget kapital		<u>5 064 015</u>	<u>4 648 850</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för övriga skatter		772 430	816 121
		<u>772 430</u>	<u>816 121</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	18 778 445	20 021 371
Skulder till koncernföretag		110 000	110 000
		<u>18 888 445</u>	<u>20 131 371</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		47 792	-101 289
Skulder till kreditinstitut		766 248	986 244
Leverantörsskulder		228 806	474 074
Övriga kortfristiga skulder		169 333	92 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 631 661	1 472 704
		<u>2 843 840</u>	<u>2 924 565</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>27 568 730</u>	<u>28 520 907</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stommar	50-100 år
Yttre ytskikt	15-63 år
Fönster och dörrar	20-50 år
Inre ytskikt	15 år
Övrigt	20-60 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser.

Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

h

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Totalt	<u>1</u>	<u>1</u>

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	41 561 381	32 655 831
-Uppskrivningar	-	8 905 550
Vid årets slut	<u>41 561 381</u>	<u>41 561 381</u>
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-16 722 856	-15 741 657
-Årets avskrivning	-1 233 493	-981 199
Vid årets slut	<u>-17 956 349</u>	<u>-16 722 856</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>23 605 032</u>	<u>24 838 525</u>
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	2 001 015	2 001 015
Redovisat värde vid årets slut	<u>2 001 015</u>	<u>2 001 015</u>

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	187 658	187 658
	<u>187 658</u>	<u>187 658</u>
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-167 026	-161 530
-Årets avskrivning	-5 496	-5 496
	<u>-172 522</u>	<u>-167 026</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>15 136</u>	<u>20 632</u>

Not 5 Uppskjuten skatt

	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>
2022-12-31	
<i>Belopp vid årets ingång</i>	816 121
Årets avsättning	15 265
Avskrivning latent skatt	-58 956
Uppskjuten skatteskuld	<u>772 430</u>
Uppskjuten skatteskuld	772 430
2021-12-31	
<i>Belopp vid årets ingång</i>	57 090
Årets avsättning	5 453
Latent skatt hänförligt till uppskrivning av fastigheter	<u>753 578</u>
Uppskjuten skatteskuld	<u>816 121</u>
Uppskjuten skatteskuld	816 121

Not 6 Långfristiga skulder

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	<u>18 778 445</u>	<u>20 021 371</u>
	18 778 445	20 021 371
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	<u>766 248</u>	<u>986 244</u>
	766 248	986 244
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	<u>15 713 453</u>	<u>16 479 701</u>
	15 713 453	16 479 701
Ställda säkerheter för övriga skulder		
	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	<u>43 220 500</u>	<u>43 220 500</u>
	43 220 500	43 220 500

Not 7 Checkräkningskredit

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Beviljad kreditlimit	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>

Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:
Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,6 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Not 8 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kreditlimit		500 000

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,6 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aavaviken Fastigheter AB, org. nr 556285-7531

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aavaviken 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 Aavaviken Fastigheter 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.

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 Aavaviken 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 5 april 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

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 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, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om 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.

Kopians överensstämmelse
originalet intygas:

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Aavaviken 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 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 Aavaviken 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 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.

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 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.

Haparanda den 7 juli 2023

KPMG AB

Tapio Kostet

Auktoriserad revisor

Kopians överensstämmelse med originalet intygas: