

2024042313222

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Pajalabostäder AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman den 2024-04-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Pajala 2024.04.16
Ort och datum

[Signature]
Underskrift

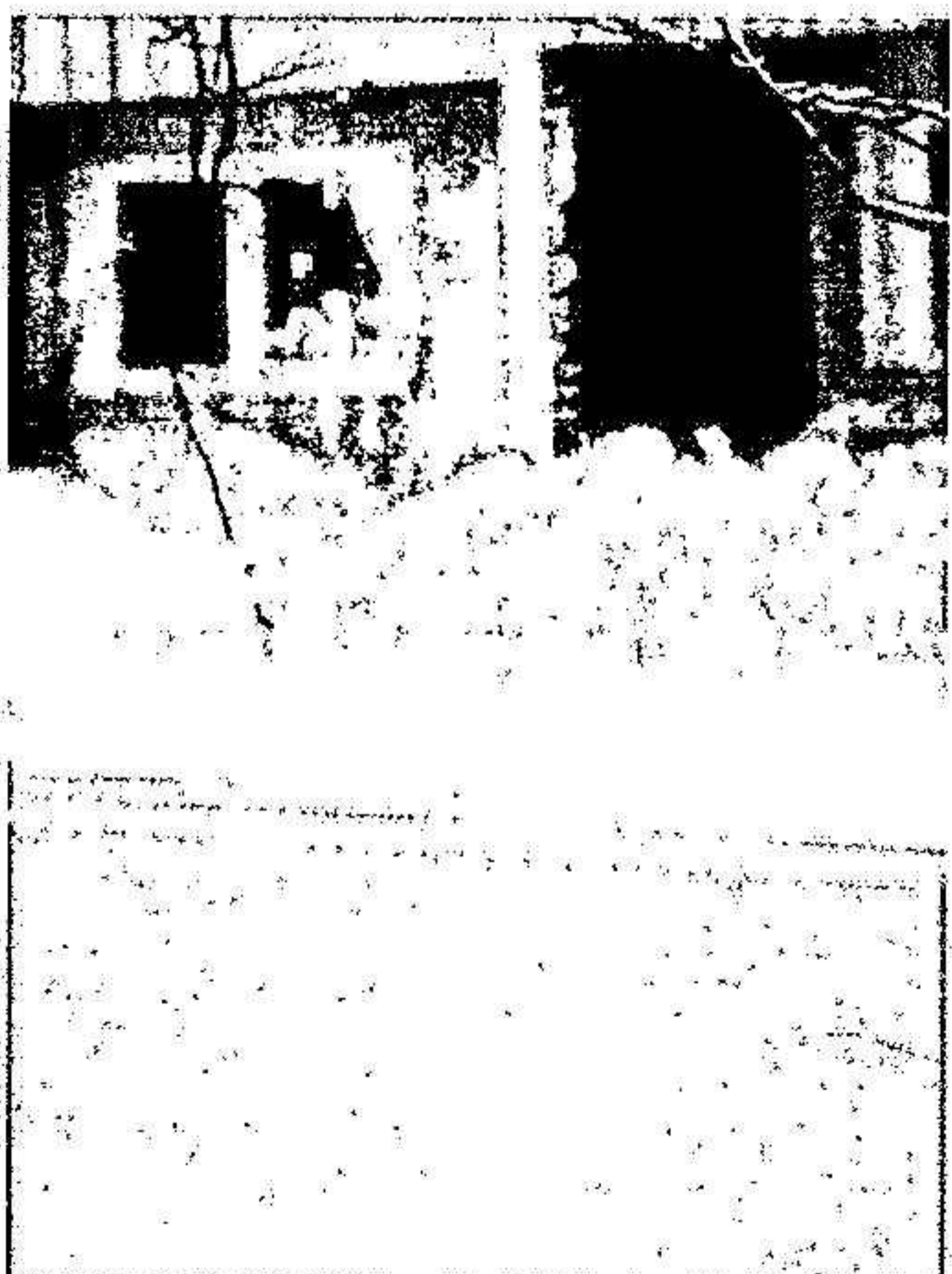
Leif Gräsвик
Namnförtydligande



Årsredovisning 2023



**Pajala
bostäder**



Förvaltningsberättelse – VD har ordet.....	2
Förvaltningsberättelse – Pajalabostäder i media.....	3
Förvaltningsberättelse	5
Verksamheten	5
Allmänt om verksamheten.....	5
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret	5
Förvaltningsberättelse – Flerårsöversikt.....	10
Förändringar i eget kapital	10
Resultatdisposition.....	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.....	14
Underskrifter.....	18
Fastställelseintyg.....	19
Revisionsberättelse	20

Förvaltningsberättelse – VD har ordet

2023 har präglats av fortsatta oroligheter i världen med fallande priser, ökade kostnader och räntor som följd. För bolaget har det medfört stora kostnadsökningar för uppvärmning, bränsle, material samt köpta entreprenader och tjänster. Trots det har underhållsbehovet kunnat täckas på ett bra sätt och investeringar har kunnat genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Det ändrade ränteläget har inneburit att räntekostnaderna ökat med drygt 2,2 mkr jämfört med år 2022.

Bolagets ekonomi har även påverkats av att hyresförhandlingarna för perioden 1 juli 2023 till 30 juni 2024 grundar sig på kostnaderna för 2022. De stora kostnadsökningarna för första halvåret 2023 återspeglas således inte i de höjda hyror som hyresförhandlingarna gav för hyresperioden 2023/2024. Under året har även byte av fastighetssystem skett, i och med att den tidigare leverantören upphör med sitt system under 2024. Det nya fastighetssystemet beräknas vara i full drift under första kvartalet 2024 med ekonomi, drift och förvaltningsmoduler på plats. Under våren 2023 erhöles ett vitesföreläggande från DIGG, som har i uppdrag att granska statliga myndigheters hemsidor avseende tillgänglighet. De har även valt ut kommunala fastighetsbolag för granskning, varvid Pajalabostäder AB och Ockelbo kommuns fastighetsbolag utvaldes. Båda bolagen erhöles vitesförelägganden med åtgärdskrav före 30 november 2023. Trots att bägge bolagen är mindre kommunala bolag utan egna IT-avdelningar jämfördes vi med statliga bolag gällande kraven för hemsidor. Kraven från DIGG innebar att om inte hemsidan åtgärdades innan 30 november skulle ett vite om 1,1 Mkr utgå. Med hjälp av kommunens IT-avdelning samt via extern IT-leverantör kunde bristerna avhjälpas inom utsatt tid.

Under 2023 erhöles en ny styrelse och ordförande. Styrelsen introducerades i vårt fastighetsbestånd, bolagets rutiner samt åtaganden. Nytt ägardirektiv har presenterats i kommunstyrelsen för att öppna upp för nybyggnation. Tidigare direktiv innehöll restriktioner för nybygge, en formulering som bolaget och ägaren kände behov att ändra. Ärendet är antaget i kommunfullmäktige 26 februari 2024.

Organisationen inom bolaget är under fortsatt bearbetning och stort stöd kommer att erhållas av det nya fastighetssystemet Momentum med att bland annat insamla statistik och för olika uppföljningar. Systemet ger en

bättre styrning av fastighetsskötseln med ronderingar som högsta prioritet. Genom dessa erhålls kännedom om fastighetsbestånden och begynnande fel kan åtgärdas innan felanmälan görs. Genom rondering är vi mer närvarande bland hyresgäster och verksamhetsutövare, vilket utökar vår servicegrad.

Det utvändiga underhållet som varit eftersatt är upparbetat till 95% och fokus hamnar framöver mer på teknisk försörjningsmedia och invändigt underhåll i våra fastigheter som är 50 år eller äldre.

Under maj månad 2023 inleddes förhandling med hyresgästföreningen gällande ny hyresnivå för 2023/2024 och tanken var att det skulle ske i enlighet med trepartsöverenskommelsen mellan Fastighetsägarna, Allmännyttan och Hyresgästföreningen. Det slutade med att parterna tolkade underlaget olika och istället genomfördes en förhandling i enlighet med vad som tillämpats tidigare. Efter långdragna förhandlingar enades parterna om en differentierad höjning som i medeltal gav en höjning på 3,82%. Under året har hyresbortfallet uppgått till 1,9% och hänför sig främst till 8 nya lägenheter på Fiskalsrundan i Pajala. Det tog tid innan alla blev uthyrda då tre lägenheter drabbades av vattenskador, vilka sedermera är åtgärdade och uthyrda. I Korpilombolo har en lägenhet varit outhyrd och en som varit stängd för renovering.

Under första kvartalet köptes fastigheten Pajala Vakten 8 som har 8 stora lägenheter med bra ekonomi. Fastigheten tillför inget ökat bestånd till kommunen men på tomten finns möjlighet att bygga 6–8 lägenheter beroende på storlek.

Resultatet blev sämre än väntat med -1,9 mkr, vilket främst beror på kostnads- och räntehöjningar, byte av fastighetssystem samt åtgärder för att undvika viteskrav från DIGG.

Leif Gräsvik, VD Pajalabostäder AB

NORTH SWEDEN BUSINESS
Enterprise and development in northern Sweden

2024042313207

TIP US CONTACT US SUBSCRIBE NOW ADVERTISE ABOUT US



Mari Pöyry, CEO of Tapojärvi Sverige AB. Photo: Tapojärvi

Finska Tapojärvi tar över i Pajala för Kaunis Iron

Tapojärvi Sverige AB har tecknat avtal med Kaunis Iron AB om ett gruvserviceuppdrag vid bolagets dagbrott i Kaunisvaara, Pajala kommun. Avtalet träder i kraft i januari 2024 och omfattar maskinarbeten inom malmproduktionskedjan såväl som produktionsstödjande arbeten.



Photo: Tapojärvi

Kaunis Iron exchanges Snells for Tapojärvi
Kaunis Iron has terminated the agreement with Snells Entreprenad and after a tender process selected Tapojärvi for mining services.

Finska Tapojärvi tar över i Pajala för Kaunis Iron

Tapojärvi Sverige AB har tecknat avtal med Kaunis Iron AB om ett gruvserviceuppdrag vid bolagets dagbrott i Kaunisvaara, Pajala kommun. Avtalet träder i kraft i januari 2024 och omfattar maskinarbeten inom malmproduktionskedjan såväl som produktionsstödjande arbeten.

Photo: Tapojärvi

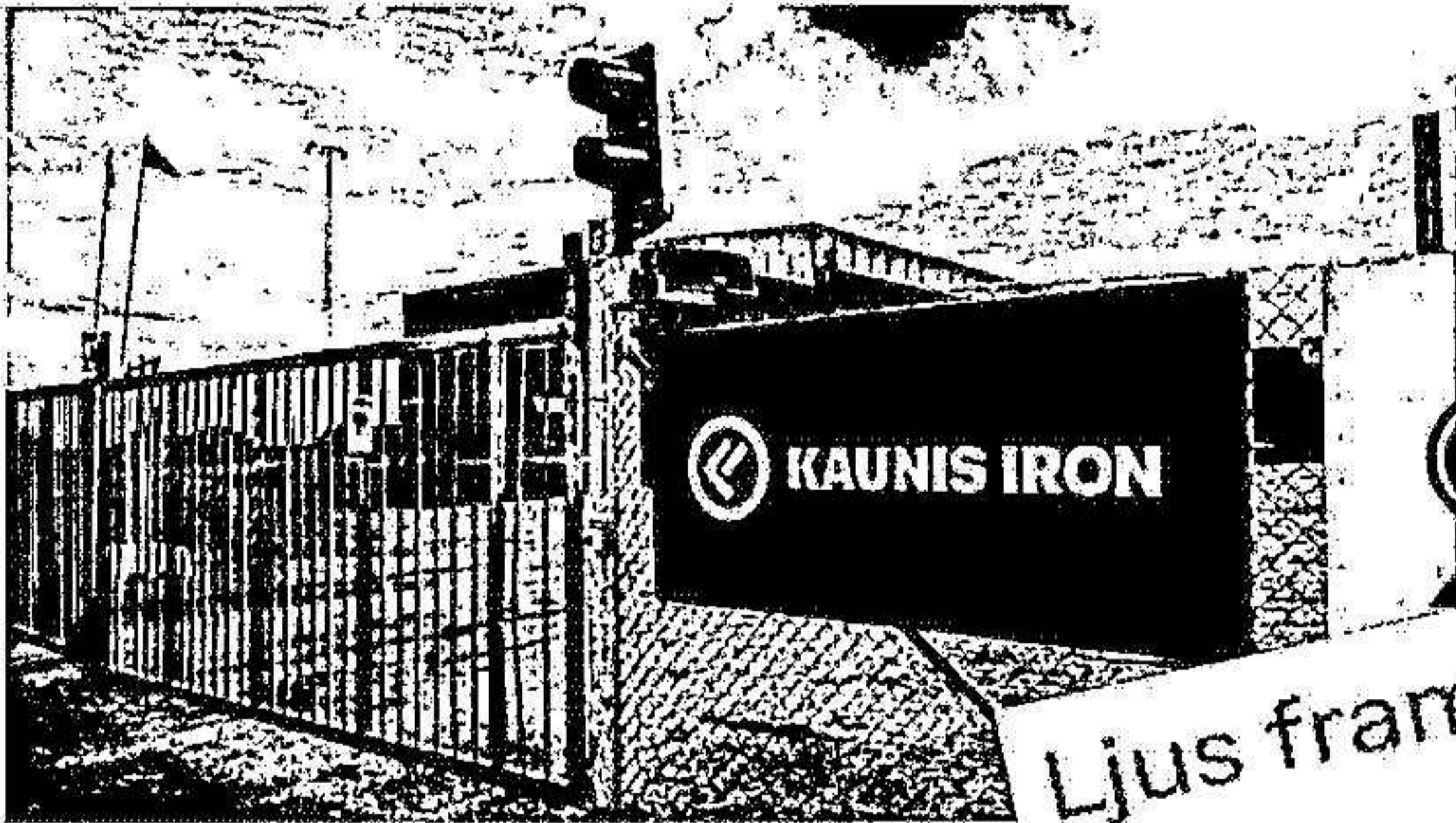


Photo: Tapojärvi

Rekordtryck på sommarjobben – bostadsbristen utmanar

Ljus framtid för Pajala, trots allt

Det finns anledning till framtidstro i Pajala kommun trots pausade bostädsetableringar och kommande besparingar. Pajala kommun har ett expansivt näringsliv, positiv inflyttning och det finns ett fortsatt starkt intresse för byggnation av bostäder.



Photo: Kåve Foto

Pajala kommun, Hej Hemby och Kaunis Iron in till möte för att lösa bostadsfrågan

...skrift tillsammans med ett ökat intresse för att bosätta sig i en eskalerande brist på bostäder. Nu väntar man sig till munen för att lösa frågan.

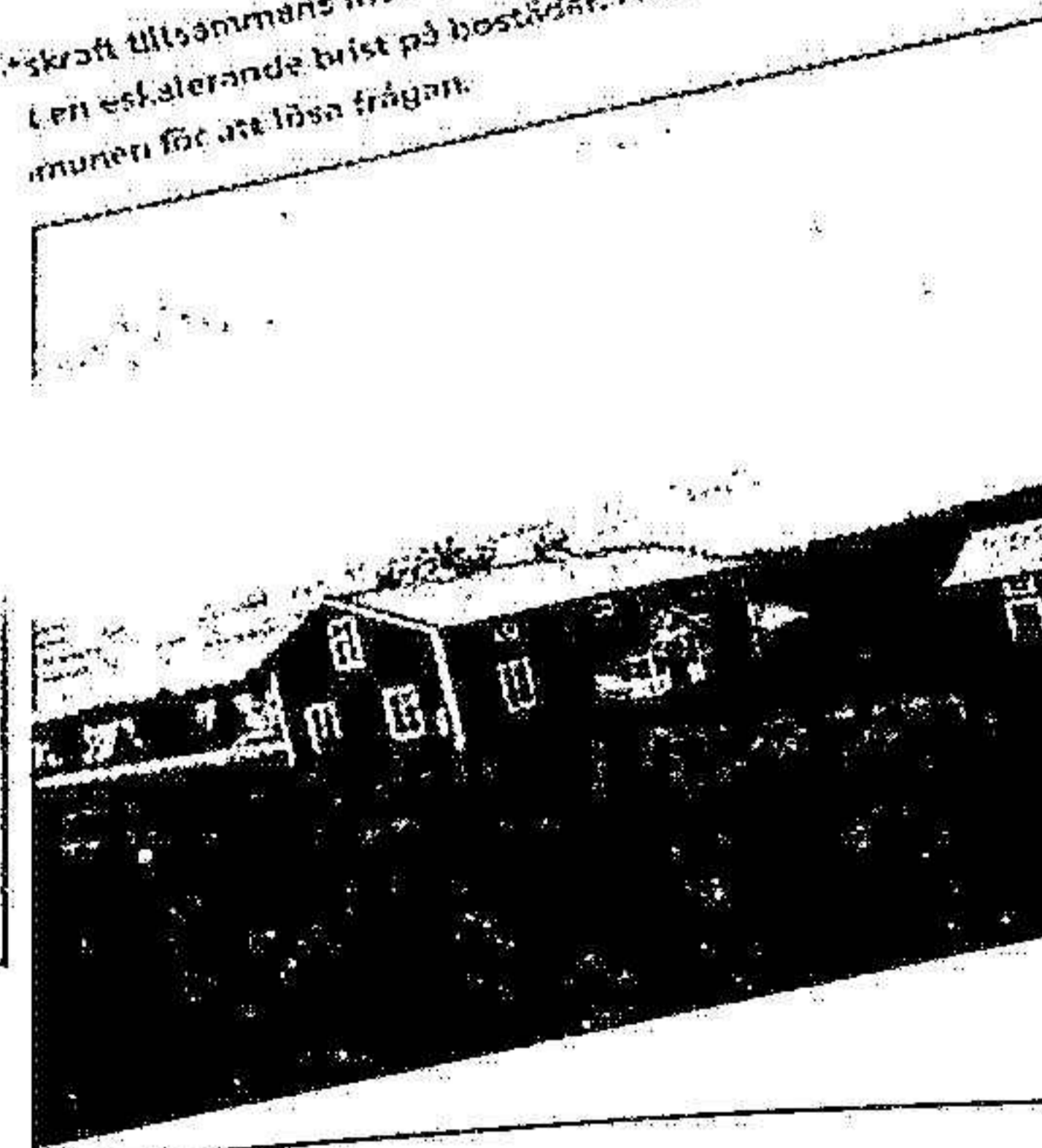


Photo: Kåve Foto



Photo: Kåve Foto

Badhuset stängs. Ett äldreboende läggs ned. Organisationsförändringar och mångmiljonbesparingar på personal – det är delar av städbadet som väntar Pajalaborna enligt ett nytt förslag från majoriteten för att klara nästa års budget. "Inte roligt", säger kommunalrådet Ulrica Hammarström (S).

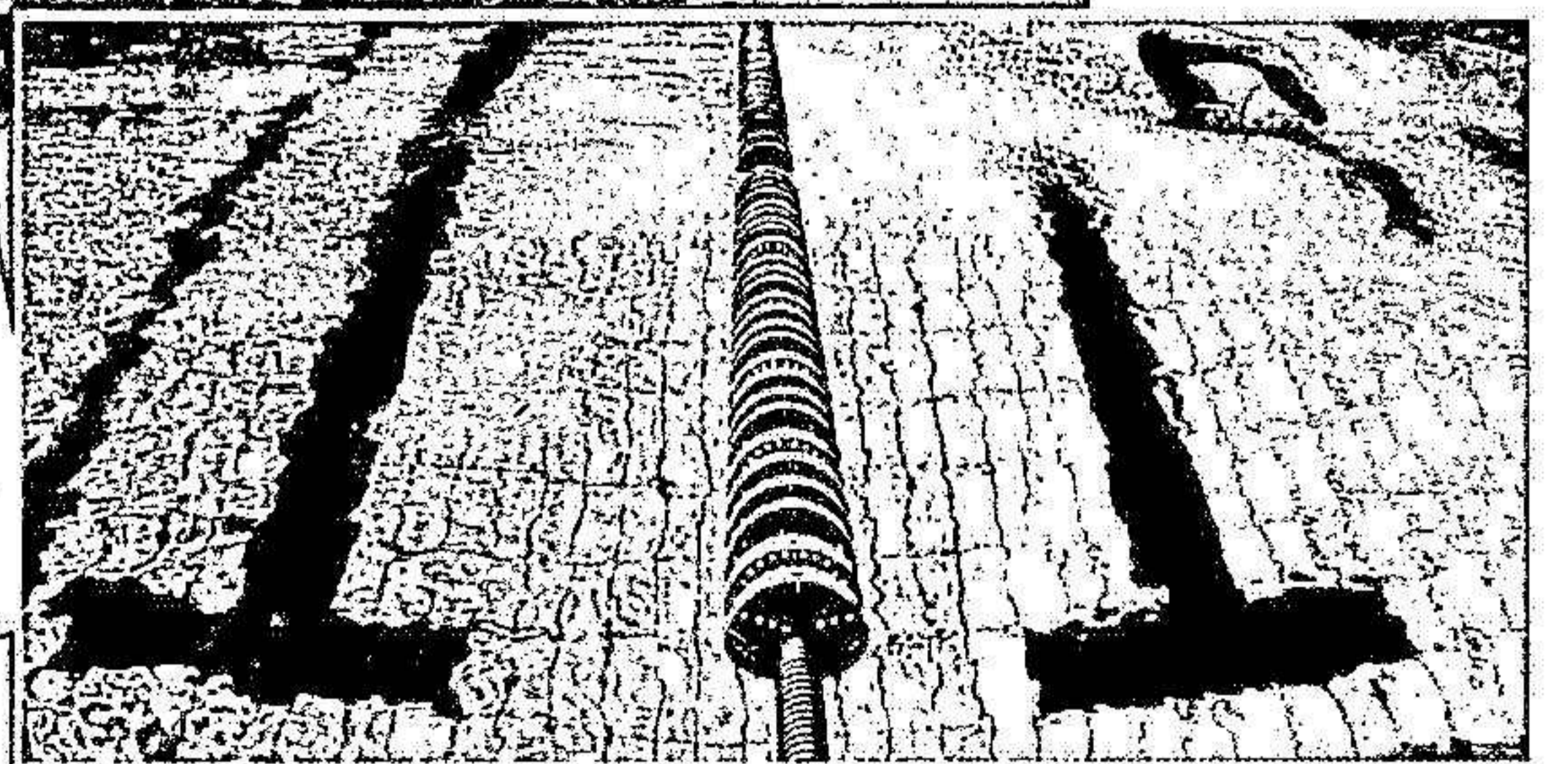


Photo: Fritid & kultur / 21 nov 2023

Pajala badhus öppnar preliminärt i januari-24

Pajala badhus håller stängt för bad på grund av problem med temperaturen i bassängen. Preliminärt öppnar badhuset igen under januari 2024.

Bakgrund

Den 16 oktober fick Pajala kommun stänga badhuset i centrala Pajala då ett sandlitar gått sönder. Den 20 oktober uppläcktes problem med att låg vattentemperatur i bassängen och ett felsökningsarbete påbörjades.

Nuläge

Badhuset är fortsatt stängt för badgäster. På grund av osäkra faktorer gällande reparationen av bassängen är det svårt att fastställa en bdsplan men preliminärt öppnar badhuset igen under januari 2024.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Pajalabostäder AB, med säte i Pajala, org nr 556365–4648, får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ägande Pajalabostäder AB ägs till 100 % av Pajala kommun.

Affärsidé Pajalabostäder AB:s affärsidé är:

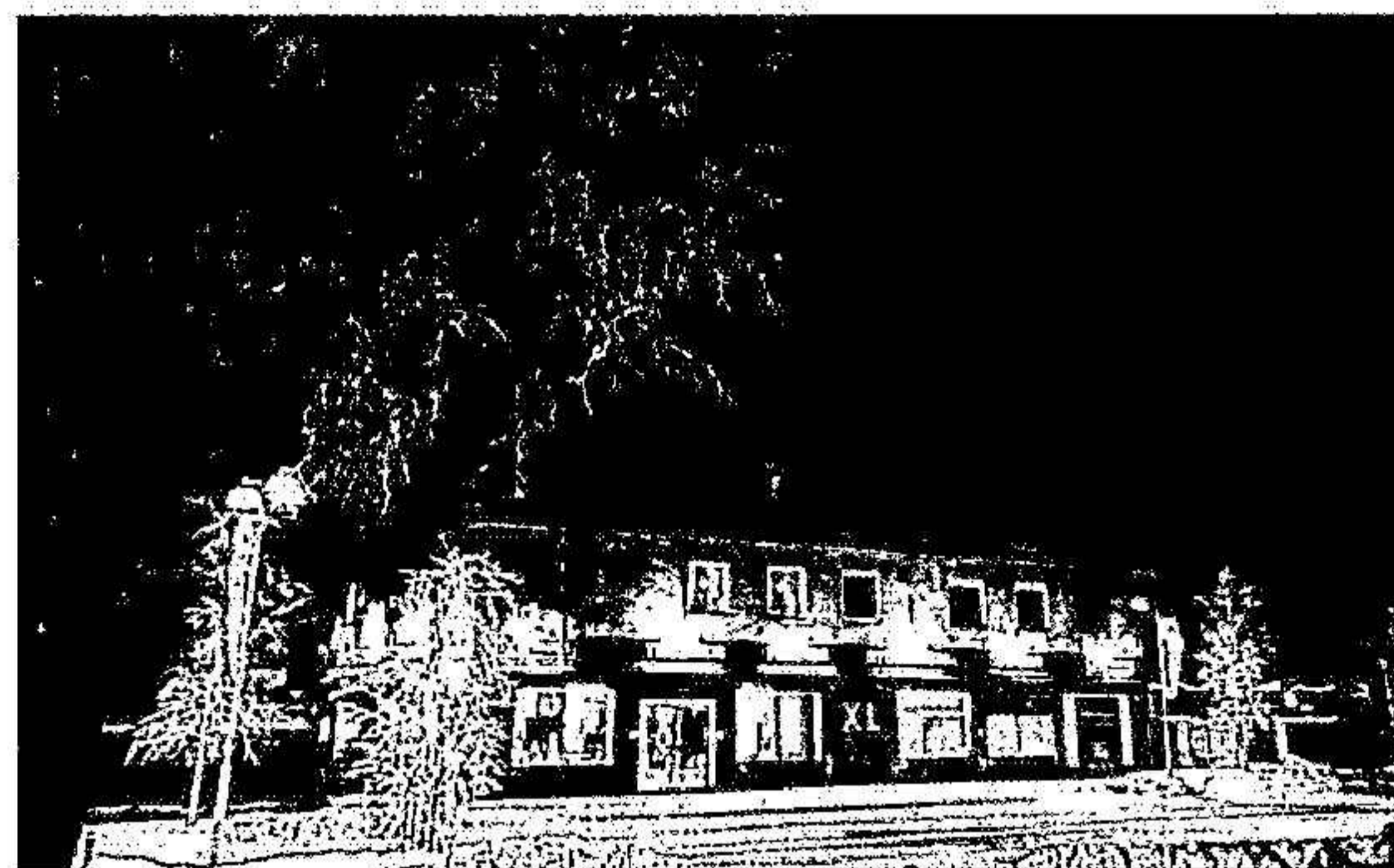
"Pajalabostäder AB ska tillhandahålla ändamålsenliga och energieffektiva bostäder och lokaler till privatpersoner, företag och Pajala kommuns verksamheter. Vi ska agera affärsmässigt men med ett stort samhällsansvar, ständigt förbättra oss och därför vara det självklara valet för den som vill bo och verka inom Pajala kommun."

Pajala kommuns verksamheter Utöver företagets egna lägenheter och lokaler förvaltar Pajalabostäder AB även Pajala kommuns alla verksamhetsfastigheter, det vill säga allt från skolor och förskolor till äldreboenden och Folkets Hus Smedjan. Detta görs i syfte att få en effektiv förvaltning utav Pajala kommunkoncerns samtliga fastigheter.

Affärsmässighet med samhällsansvar Från och med 2011 gäller den nya lagen för allmännyttiga bostadsföretag. Nyckelorden i den lagen är just affärsmässighet med samhällsansvar. I affärsmässigheten ligger att Pajalabostäder AB ska drivas som vilket annat aktieföretag som helst med vinstsyfte och avkastningskrav från ägarna. Fastigheterna ska också förvaltas på ett sådant sätt att de inte tappar sitt värde. I samhällsansvaret ingår att främja bostadsförsörjningen i kommunen och vara den aktör som kan erbjuda ett boende även till de personer som inte får en bostad någon annanstans. Pajalabostäder AB:s styrelse har 2015 tillsammans med ägaren sett över bolagsordning och ägardirektiv och utifrån dessa skapat mål för verksamheten baserat på ägardirektivens fem olika områden. Dessa tre

styrdokument harmoniserar till fullo med lagens krav samt de förutsättningar Pajalabostäder AB har för att utföra sin verksamhet.

En begäran om nytt ägardirektiv har framställts kommunstyrelsen under oktober 2023 som är mer uppdaterad och anpassad till dagens förutsättningar. Nytt ägardirektiv presenteras av kommunstyrelsen i februari 2024.



Tornedalsvägen 6 – Butikslokaler och lägenheter

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Mål med verksamheten 2015 har ett målstyrningsdokument tagits fram. Dokumentet uppdateras en gång per år i samband med budgetarbetet och ett styrelsebeslut fastställer målen för verksamheten för kommande år. Utifrån dessa mål identifierar sedan verksamheten ett antal aktiviteter som ska genomföras i syfte att nå måluppfyllelse. 2023 är åttonde året som måluppfyllelsen bedöms i årsredovisningen. Målarbetet är under ständig utveckling.

Målen har sin grundstruktur baserat på ägardirektivets fem områden. Dessa områden är

- Verksamhetens inriktning
- Ekonomi
- Ekologiska utgångspunkter
- Sociala utgångspunkter
- Samordning och dialog.

För varje område har en vision och strategiska mål formulerats. Kritiska framgångsfaktorer har identifierats och mått för hur måluppfyllelsen ska bedömas har definierats.

e

Verksamhetens inriktning

Pajalabostäder ska ha ett utbud av lägenheter och lokaler anpassade till marknadens behov och önskemål.

Strategiska mål

- Att förvalta fastigheterna väl och erbjuda hyresgästerna en god service är Pajalabostäder AB:s viktigaste uppgifter. En kundorienterad förvaltningsorganisation med ett enhetligt arbetssätt är grunden för att få nöjda hyresgäster.
- Att fastighetsförvaltningen bedrivs på ett sådant sätt att eftersatt utvändigt underhåll särskälls och fastigheternas ekonomiska värde bevaras.
- Lägenheter och lokaler ska vara hyressatta på ett sådant sätt att de uppnår Pajala kommuns krav på direktavkastning, utifrån en marknadsvärdering. Hyrorna ska anpassas mellan olika lägenheter så att de upplevs som rättvisa.

Mått för att mäta måluppfyllelse

- Ett ökande nöjd kund index mellan åren.
- Eftersatt utvändigt underhåll totalt, kr, minskande mellan åren
- Utfall underhåll, kr

Mått	2022	2020	2018
Nöjd kund index			
-Serviceindex	81,8%	81,8%	82,7%
-Ta kunden på allvar	89,4%	89,0%	89,3%
-Trygghet	83,7%	83,5%	81,8%
-Rent och snyggt	67,2%	66,6%	68,8%
-Hjälp när det behövs	86,7%	86,5%	86,3%
-Produktindex	77,3%	76,5%	79,5%
-Profil	81,9%	83,2%	85,4%
-Attraktivitet	88,6%	88,1%	90,7%
-Valuta för hyran	82,2%	80,8%	83,7%

Mått	2023	2022	2021
Eftersatt utvändigt underhåll totalt, tkr	1 782	2 044	1 777
Utfall totalt underhåll, tkr	4 171	4 345	4 431

Måluppfyllelse

Under 2017 har bolaget för första gången genomfört en kundnöjdhetsundersökning. Undersökningen 2017 var en urvalsundersökning där 200 hyresgäster fick möjlighet att svara. 2018, 2020 och 2022 har undersökningen gjorts som en totalundersökning där samtliga hyresgäster fått möjlighet att svara. Undersökningen sker vartannat år. I jämförelse med 2020 hade vi 2022 samma värde på kundernas syn på vårt serviceindex. Totalt 81,8% anser att vår förvaltning är mycket eller ganska bra. Under 2023 har vi tagit till oss anmärkningar om utområden och gemensamhetsytor med bla, lekparken som vi åtgärdat. Nästa undersökning sker under 2024.

Pajalabostäder har ett system för planerat underhåll, och det kan sätta en kostnad på det eftersatta utvändiga underhållet. Dessa åtgärder bedöms uppgå till 1,78 Mkr. Stora delar av beloppet härrör till bostadsområdet Örnevägen i Junosuando. Ser vi hur kommande års underhållsåtgärder är planerade så måste vi för perioden fram till 2031 avsätta 7,9 Mkr per år för att inte det eftersatta underhållet ska öka igen. Vissa år under perioden är också extra svåra att klara av. Exempelvis är arbeten för 16 Mkr planerade till 2025. Där kommer ett eftersatt underhåll uppkomma igen under ett fåtal år.

I systemet finns endast det utvändiga underhållet registrerat, det vill säga åtgärder för fasader, tak, dörrar, fönster och balkonger. I den totala underhållsplanen som är beslutad för året finns utöver det utvändiga underhållet även planering av åtgärder för underhåll på teknisk försörjningsmedia och det invändiga underhållet i lägenheter samt för gemensamma ytor.

Utfall för utfört underhåll har varit i stort sett i enlighet med 2022 med avseende på utvändigt underhåll. Det invändiga underhållet försöker vi hitta lösningar på förutom vid omsättning av hyresgäster. Detta pga, vi kan inte erbjuda ersättningslägenheter under större underhållsåtgärder.

Nivån på underhållsbudgeten är på en nivå som är lämplig för bolaget sett till de personella resurser som bolaget har till förfogande. Ökningar i budgeten behöver inte per automatik medföra att fler åtgärder kan utföras, utan kan relateras till betydligt större kostnadsökningar. Förvaltningskvaliteten har inte ökat mellan åren, utan hålls relativt konstant.

Ekonomi

Pajalabostäder AB ska vara ett ekonomiskt starkt bolag som kan hantera både korta och långa perioder av vikande marknad, förväntade och oväntade upp- och nedgångar.

Strategiska mål

- Pajalabostäder AB ska bli finansiellt starkare och långsiktigt nå en soliditet på över 15%.
- Pajalabostäder AB ska uppnå av fullmäktige fastställda långsiktiga avkastningskrav.

Mått för att mäta måluppfyllelse

- Soliditet, %
- Resultat före skatt, kr
- Skuldsättningsgrad, ggr
- Belåningsgrad fastigheter, %
- Administrationskostnader per kvm BOA/LOA
- Fastighetsskötselkostnader per kvm BOA/LOA
- Direktavkastning totalt, %

Mått	2023	2022	2021
Soliditet	20,3%	21,5%	20,1%
Resultat före skatt, tkr	- 1 889	1 744	3 378
Skuldsättningsgrad, ggr	3,9	3,6	4,0
Belåningsgrad, fastigheter	72,2%	75,1%	78,4%
Adm. kostn. kr per m ²	109	85	81
F-skötselkostn. kr per m ²	159	144	139
Direktavkastning, bokfört värde	4,3%	5,2%	5,3%

Måluppfyllelse

Som kritiska framgångsfaktorer anges att resultat före skatt ska uppgå till minst 1,5 mkr, att amortering på lån med minst 3 mkr ska göras och att kostnader för förvaltning ska vara lägre än för riket som helhet för liknande bolag. För 2023 uppnås inte resultatmålet då bolaget visar en förlust med 1,9 mkr. Amorteringar har gjorts med 0,25 mkr. Administrationskostnaderna är avsevärt högre än föregående år men fortfarande något lägre än för andra allmännyttiga bolag. Snittkostnaden för andra bolag är 162 kr per m² för 2022. Dessa bolag har alltså en administrationskostnad som är 49% högre än Pajalabostäder AB. För kostnader inom fastighetsskötseln uppgår övriga bolags kostnader till 127 kr per m² år 2022. Pajalabostäder AB ligger på 220 kr per m². Dock är ungefär en tredjedel av bolagets kostnader inom fastighetsskötsel kostnader från snöröjning vilket övriga bolag troligen inte är i närheten utav.

Pajala kommuns fullmäktige har beslutat att avkastningskravet ska vara 5%. Avkastningen bedöms mot bokfört värde och är för 2023 4,3%. Målet är därmed ej uppnått. Sammantaget når Pajalabostäder AB inte måluppfyllelse vad gäller de ekonomiska målen. Inför 2024 sänktes resultatmålet från år 2023 till 1,0 mkr. I jämförelse med övriga allmännyttiga bolag borde Pajalabostäder AB ha en vinst på 5–7 mkr per år före skatt.

Ekologiska utgångspunkter

Pajalabostäder AB ska alltid arbeta för att få mer energieffektiva fastigheter och energin som används ska vara från förnyelsebara bränslen. 2019 gick bolaget med i Sveriges allmännyttas Klimatinitiativ. De strategiska målen är satta enligt detta initiativ.

Strategiska mål

- Pajalabostäder AB:s bostadsfastigheter ska ha 30% lägre energianvändning till 2030 i jämförelse med 2010.
- Pajalabostäder ska inte använda fossila bränslen i fastigheter eller i fordon senast år 2030.

Mått för att mäta måluppfyllelse

- Energiförbrukning i jämförelse med år 2010, %
- Bränsleförbrukning
- Andel fastigheter med fossila bränslen.

Mått	2023	2022	2010
El för drift, MWh	871	1 045	1 227
El för uppvärmning, MWh	731	453	634
Fjärrvärme, MWh	7181	6 415	6 636
A-temp, m ²	48 001	45 987	42 292
El för drift, kWh/m ²	18,1	22,7	29,0
El för uppvärmning, kWh/m ²	15,2	9,9	15,0
Fjärrvärme, kWh/m ²	150	139	157
Förändring 2023 mot...		2022	2010
El för drift		-20%	-38%
El för uppvärmning		53%	0%
Fjärrvärme		8%	-5%
Totalt		6%	-9%
Förbrukning bensin, l	1308	497	4 220
Förbrukning diesel, l	1270	1 798	620
Förbrukning HVO, l	3633	3 385	0
Fastigheter med fossila bränslen	0/59	0/59	i.u.

Måluppfyllelse

Ovanstående tabell redogör för energiförbrukning för bostadsfastigheter enligt definition i Allmännyttans klimatinitiativ. Värmeförbrukning är normalårskorrigerad så kallare eller varmare utomhustemperaturer spelar ingen roll för jämförelse mellan åren. I tabellen visas också bränsleförbrukning på företagets egna bilar. Under 2023 har vi införskaffat en servicebil som helt går på el samt att vi tankar HVO-bränsle i övriga dieseldrivna fordon som är näst intill fossilfritt. I jämförelse med basåret 2010 har energiförbrukningen minskat med 9% totalt sett. Det finns fortfarande mycket att göra, bland annat led-belysningsprojekt och konvertering till bergvärme på vissa fastigheter. Målet ska nås år 2030, men med mindre än halva tiden kvar så kan inte delmålet anses vara uppfyllt.

Sociala utgångspunkter

Pajalabostäder ska ta ett stort samhällsansvar och inom det ansvaret ska bolaget kunna erbjuda bostäder till grupper som annars har svårt att få det.

Strategiska mål

- Pajalabostäder ska ha verktyg och metoder som möjliggör att ta ett samhällsansvar och ändå agera affärsmässigt.
- Regler för att erhålla en bostad ska vara anpassade efter aktuella behov och förutsättningar i samhället.
- Pajalabostäder ska ha ett väl fungerande system för att kunna erbjuda boendeinflytande.

Mått för att mäta måluppfyllelse

Beskrivning av vilka och hur många aktiviteter som bolaget deltagit i eller genomfört i syfte att ta sitt samhällsansvar.

Måluppfyllelse

Pajalabostäder AB har sedan en lång tid tillbaka erbjudit bostäder till personer som inte kan få bostad av ekonomiska eller sociala skäl. Detta har skett i nära samarbete med Pajala kommun, där kommunen har kunnat ge hyresgarantier eller sociala kontrakt. Bolaget har också ett förturssystem där medicinska eller sociala förturer ger människor möjlighet att snabbare få en lägenhet än genom det ordinarie kösystemet. Olika typer av kategoriböenden, till exempel för studenter och pensionärer, finns också. Förtur gäller för dessa kategorier av hyresgäster. 2016 tog bolaget bort inkomstkravet som funnits för bedömning av nya hyresgäster. I dagens samhälle är det

många människor som har varierande inkomster både i storlek och i periodicitet. Många allmännyttiga bolag har gjort denna förändring i närtid.

Vad gäller boendeinflytande genomför Pajalabostäder AB vartannat år en hyresgästenkät där samtliga bostads- hyresgäster får komma till tals. Ny hyresgästenkät kommer att skickas ut under 2024.

Samordning och dialog

Inom Pajala kommunkoncern ska Pajalabostäder vara en aktiv part för att samordna arbetsuppgifter och andra gemensamma intressen, i syfte att uppnå en högre kvalitet till en lägre kostnad sett utifrån ett kommunkoncernperspektiv.

Strategiska mål

- Pajalabostäder ska söka former för ett ökat samarbete med Pajala kommun och Pajala Värmeverk AB.

Mått för att mäta måluppfyllelse

Beskrivning av vilka och hur många aktiviteter som genomförs som främjar kommunkoncern samordning.

Måluppfyllelse

Pajalabostäder AB har sedan 2005 förvaltat samtliga kommunala verksamhetsfastigheter. Sedan 2010 har bolaget haft ett gemensamt ekonomisystem med Pajala kommun. Lönehanteringen sker dock i egen regi. I byarna utanför Pajala ansvarar Pajalabostäder AB för en stor del av kommunens behov av verksamhetsvaktmästeri. Flera av våra upphandlingar genomförs gemensamt med Pajala kommun och även med Pajala värmeverk AB. 2022-01-01 har ett gemensamt elavtal upphandlats gällande tom 31 december 2024. Nytt avtal upphandlas under 2024. Nytt avtal avseende snöröjning har skickats ut i december 2023 i samverkan med Pajala kommuns tekniska enhet och upphandling sker 2024. Pajalabostäder AB och Pajala kommuns hela ledningsgrupp har återkommande samordningsmöten varannan torsdag. Pajalabostäder AB har även ingått återkommande samordningsmöte under hösten 2023 med kommunens tekniska förvaltningsorganisation samt Pajala Värmeverk AB och har haft 3 sammankomster. Sammankomsterna för 2024 är planerade.

Verksamheten bedöms nå målen vad gäller samordning och dialog, men målet är inte tidsbestämt och kommer fortsätta inom principen för ständiga förbättringar.

Resultat 2023 har varit ett utmanande år för bolaget med ett underskott på 1,9 mkr. Underskottet kan hänföras till för låg hyressättning eftersom kostnadsökningarna för första halvåret 2023 inte kunde beaktas i hyreshöjningarna. Bland annat har räntan gått från 0,5% till närmare 5,0% på delar av lånen, fjärrvärmepriset har höjts med 14% 2023. Därtill uppstod även retroaktiva soptömningskostnader för åren 2021–2022 med drygt 0,5 mkr. Totalt bidrar dessa kostnader till nästan hela resultatavvikelsen på 3,4 mkr.

Det nya fastighetssystemet Momentum har inneburit tillkommande kostnader för extra personal för att kunna frigöra administrativ personal till övergången till det nya systemet från september till december. Systemet innebär även en högre årskostnad än tidigare avtal.

Viteskravet från DIGG har också inneburit merkostnader. Hemsidan har åtgärdats fullt ut men ytterligare krav har kommit på granskning av även Momentum för uppföljning av att de lever upp till kraven enligt tillgänglighetsprincipen.

Det blir svårare och svårare att hålla reparationskostnaderna inom budget. År 2013 hade bolaget 3,0 mkr i budget och 2023 var motsvarande budget 3,3 mkr. Ambitionen har varit att öka underhållsbudgeten kontinuerligt för att därmed kunna hålla reparationsbudgeten konstant. Prisökningar inom branschen har gjort det svårt att hålla samma nivå av åtgärder. Exempelvis har byggkostnadsindex ökat med 52% sedan 2013. Om budgeten hade ökat i samma nivå skulle den 2023 uppgå till 4,5 mkr. Utfallet för reparationer blev 4,5 mkr vilket är 1,2 mkr sämre än budget. Prisökningarna tillsammans med några enskilt kostsamma reparationer har påverkat. Bland annat har en lägenhet på Örnevägen totalrenoverats invändigt, en brandskadad lägenhet på Ringvägen är åtgärdad och en bastu på Backvägen är renoverad.

Underhållskostnaderna följer i princip budget men enskilda projekt avviker en del. Till exempel blev fönsterbyte på Ladugårdsvägen närmare 30% dyrare än budgeterat och några byten blev flyttade till år 2024. Övriga arbeten har bland annat varit byten av altandörrar, fasadmålning och upprättande av två lekparkar. Det eftersatta underhållet minskade något, från 2,0 mkr till 1,8 mkr.

Snörenhållningen avviker kraftigt 2023. Inledningsvis ett normalt antal snöröjningsturer men något fler till andra säsongen. Index har dessutom räknats upp med 6,5% från hösten. Föregående år höjdes index med 24%.

Energikostnaderna har varit lägre än både budget och i jämförelse med 2022. Ett nytt elavtal började gälla 2022

och sträcker sig fram till och med 2024. Kostnaden per kWh sjönk från 37 öre 2021 till 25 öre 2022.

Personalkostnader visar ett mindre underskott då projektledare blev tillsatt i augusti som tidigare varit vakant. Budget har delvis funnits på konsulter men under överlämning har kostnaden varit högre. Det har även varit dubbla förvaltarlöner under juni-juli och i oktober har en malare anställts.

Räntekostnaderna har ökat kraftigt då många av lånen haft rörlig ränta. Sedan har två fasta lån till en summa av 22 mkr omsatts i början av året. Totalt visar räntekostnaderna ett underskott på 1,2 mkr mot budget, vilket är 2,2 mkr mer än utfallet föregående år. Räntekostnaderna förväntas avta först efter sommaren 2024, vilket innebär att bolaget kommer att ha ett utmanande år även för år 2024. Snitträntan ligger på cirka 2,69%. Under 2023 har 0,25 mkr amorterats. För 2024 planeras 1,0 mkr i amortering.

Sammanfattningsvis har år 2023 varit ett år med stora förändringar både i omvärlden och för Pajalabostäder. År 2024 kommer att vara utmanande när alla kostnadsökningar får helårseffekt samtidigt som utfallet i hyresförhandlingarna är osäker. Åtgärder kan behöva tas tidigt under året.

Hyror 2023–2024 en överenskommelse nåddes om en hyreshöjning med i genomsnitt 3,82% för perioden 1 juli 2023 till 30 juni 2024. De betydande kostnadsökningar som uppstod under första halvåret 2023 kunde inte beaktas vid förhandlingarna, eftersom endast 2022 års kostnadsökningar kan beaktas. Det har medfört att genomförd hyreshöjning inte kunnat bära kostnadsökningarna fullt ut för 2023.

Kapacitet för inflyttning Lägenhetsmarknaden i Pajala har tillförts 8 lägenheter till hyresmarknaden inom ramen för förvaltningsavtalet med ByggaBo i Pajala AB för deras lägenheter på Fiskalsrundan under 2023. Behovet av lägenheter är som störst i centrala Pajala och viss efterfrågan finns i Tarendö och Junosuando. Hyresbortfallet har varit relativt lågt men som högst i Korpilombolo, sett till antal lägenheter i området.

Pajalabostäder AB köpte fastigheten Pajala Vakten 8, mera känd som Gamla skolan, med 8 lägenheter och med köpet finns även möjligheter att bygga ytterligare 6–8 lägenheter.

Förvaltningsberättelse – Flerårsöversikt

Nedanstående nyckeltal ger en bild av Pajalabostäder AB:s verksamhet och hur den utvecklats mellan åren. Jämförelsetalen för riket avser alla allmännyttiga företag som deltar i statistiken, oavsett storlek.

Kostnader och intäkter (kr per kvadratmeter BOA/LOA)	2023	2022	Riket 2022
Förvaltningsintäkter			
Hysesintäkter lägenheter (BOA)	1 041	1 005	1 206
Hysesintäkter lokaler (LOA)	955	878	1 181
Hysesintäkter bilplatser/garage	27	27	33
Hysesbortfall lägenheter (BOA)	-15	-9	-16
Hysesbortfall lokaler (LOA)	-16	-19	-56
Hysesrabatter och övr bortfall	-6	-5	-12
Andra intäkter från hyresgäster	1	1	18
Förvaltningsintäkter totalt	1 033	996	1 221
Förvaltningskostnader			
Fastighetsskötsel inkl städ	-98	-97	-127
Snörengöring	-61	-47	*
Reparationer	-119	-130	-84
Fastighetsel	-41	-45	-43
Vattenförbrukning	-54	-52	-46
Sophämtning	-60	-33	-32
Uppvärmning	-205	-190	-111
Fastighetsförsäkringar	-17	-16	-9
Avskrivna hyresfordringar	-1	-1	-3
Fastighetsankn. administration	-88	-70	-107
Medel till Hyresgästföreningen	-2	-2	-3
Övriga driftskostnader	-0	-0	-20
Förvaltningskostnader totalt	-747	-681	-586
Underhållskostnader	-107	-105	-152
Fastighetsskatt	-13	-10	-33
Driftnetto	167	200	449
Övriga förvaltningsintäkter	191	159	61
Övriga förvaltningskostnader	-175	-150	-41
Avskrivningar	-140	-140	-235
Nedskrivningar	0	0	-13
Bruttoresultat	43	68	221
Central administration	-21	-15	-55
Övriga intäkter och kostnader	8	9	29
Rörelseresultat	30	62	196
Finansiella intäkter	2	0	26
Räntekostnader	-83	-26	-66
Bokslutsdisp och skatt	6	0	-36
Årets resultat	-45	37	120

Antal lägenheter/varav outhyrda per 31 dec	2023	2022	2021
Pajala	503/0	495/0	486/0
Junosuando	20/0	20/0	20/0
Korpilombolo	43/2	43/2	43/1
Tärendö	18/0	18/0	18/0
Totalt	584/2	576/2	567/1

Yta (m ² BOA/LOA) per 31 dec	2023	2022	2021
Lägenheter	35 089	34 536	33 787
Lokaler	6 997	6 997	6 997
Totalt	42 086	41 533	40 784

Ekonomiska nyckeltal	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	51 515	47 883	46 297
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 154	1 479	1 937
Årets resultat (tkr)	-1 880	1 506	2 808
Soliditet	20,3%	21,5%	20,1%
Likviditet	39,9%	92%	75%
Skuldsättningsgrad	3,9	3,6	4,0
Belåningsgrad fastigheter	72,2%	75,1%	78,4%
Avkastning totalt kapital	0,7%	1,5%	1,5%
Avkastning eget kapital	-6,2%	3,4%	3,8%
Direktavkastn. bokf värde	4,3%	5,2%	5,3%

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balan- serat resultat	Årets resul- tat
Vid årets början	2 000	1 136	22 622	1 506
Disposition enl stämmobeslut			1 506	-1 506
Årets resultat				-1 880
Totalt	2 000	1 136	24 168	-1 880

Resultatdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinsten enligt balansräkningen 22 288 660 kronor, varav årets förlust -1 879 758 kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning: 22 288 660 kr

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	51 515	47 883
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		51 515	47 883
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-34 627	-31 414
Personalkostnader	4	-9 760	-8 088
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggnings- tillgångar	5	-5 900	-5 824
Summa rörelsekostnader		-50 287	-45 326
Rörelseresultat		1 228	2 557
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105	35
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 487	-1 113
Summa finansiella poster		-3 383	-1 078
Resultat efter finansiella poster		-2 154	1 479
Bokslutsdispositioner			
Förändring av överavskrivningar		265	265
Summa bokslutsdispositioner		265	265
Resultat efter bokslutsdispositioner		-1 889	1 744
Skatter			
Skatt på årets resultat		10	-238
Årets resultat		-1 880	1 506

2024042313215

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	7	258	244
Summa immateriella anläggningstillgångar		258	244
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	162 657	158 416
Inventarier, verktyg och installationer	9	3 153	2 610
Summa materiella anläggningstillgångar		165 810	161 026
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	40	40
Andra långfristiga fordringar	11	93	84
Summa finansiella anläggningstillgångar		133	124
Summa anläggningstillgångar		166 201	161 394
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Råvaror och förnödenheter		95	95
Summa varulager		95	95
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		243	2 751
Övriga fordringar		1 025	724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 645	1 003
Summa kortfristiga fordringar		4 913	4 478
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 161	6 286
Summa kassa och bank		1 161	6 286
Summa omsättningstillgångar		6 168	10 859
SUMMA TILLGÅNGAR		172 370	172 253

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (20 000 aktier)		2 000	2 000
Reservfond		1 136	1 136
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 136	3 136
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		24 168	22 662
Årets resultat		-1 880	1 506
<i>Summa fritt eget kapital</i>		22 289	24 168
Summa eget kapital		25 425	27 304
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade överavskrivningar		11 967	12 232
<i>Summa obeskattade reserver</i>		11 967	12 232
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	119 750	121 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		119 750	121 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 000	0
Skulder till Pajala kommun		4 500	0
Förskott från kunder		2 376	4 209
Leverantörsskulder		4 488	5 301
Övriga skulder		496	658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 367	1 549
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		15 228	11 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 370	172 253

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

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

Skatt

Vid årets slut uppgår de temporära skillnaderna till 8 817 tkr.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnaders avskrivning enligt plan baseras på bokfört anskaffningsvärde efter att nedskrivning skett. Inventarier avskrivs enligt plan baserat på bokfört anskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Likvida placeringar

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 Nettoomsättning

Belopp i tkr	2023	2022
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäkter	44 023	41 600
Hysesbortfall	-867	-651
Övriga intäkter	8 358	6 934
	51 515	47 883

Not 3 Övriga externa kostnader

Belopp i tkr	2023	2022
Drift	-25 148	-21 807
Reparationer och underhåll	-8 952	-9 204
Fastighetsskatt	-527	-403
	-34 627	-31 414

Not 4 Personalkostnader

Belopp i tkr	2023	2022
<i>Medeltalet anställda</i>		
Kvinnor	20% / 3	17% / 2
Män	80% / 12	83% / 10
	15	12
<i>Könsfördelning styrelse och VD</i>		
Kvinnor	50%	25%
Män	50%	75%
<i>Löner, ersättningar och andra kostnader</i>		
Anställda, styrelse och VD	6 789	5 160
Sociala kostnader	2 392	2 520
Pensionskostnader	578	408

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	2023	2022
Immateriella anläggningstillgångar	-101	-88
Byggnader och mark	-5 094	-4 903
Inventarier, verktyg och installationer	-705	-833
	-5 900	-5 824

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Belopp i tkr	2023	2022
Räntekostnader kreditinstitut	-3 264	-930
Övriga finansiella kostnader	-223	-182
	-3 487	-1 112

Not 7 Immateriella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	438	438
Nyanskaffning	115	0
	<u>554</u>	<u>438</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-194	-106
Årets avskrivning enligt plan	-101	-88
	<u>-295</u>	<u>-194</u>
Redovisat värde vid årets slut	258	244

Not 8 Byggnader och mark

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	275 590	273 087
Nyanskaffningar	9 334	2 503
	<u>284 924</u>	<u>275 590</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-91 363	-86 460
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-5 094	-4 903
	<u>-96 456</u>	<u>-91 363</u>
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-25 811	-25 811
	<u>-25 811</u>	<u>-25 811</u>
Ackumulerade överavskrivningar		
Redovisat värde vid årets slut	162 657	158 416
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 5 242 (5 242) tkr		

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	13 143	12 217
Nyanskaffningar	1 248	926
	<u>14 391</u>	<u>13 143</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-10 533	-9 700
Årets avskrivning enligt plan	-705	-833
	<u>-11 238</u>	<u>-10 533</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 153	2 610

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	40	40
Redovisat värde vid årets slut (Bokfört värde/Marknadsvärde)	40	40
Husbyggnadsvaror HBV förening	40/40	40/40

Not 11 Andra långfristiga fordringar

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	84	93
Tillkommande och avgående fordringar	9	-9
Redovisat värde vid årets slut	93	84

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	119 750	109 000
	119 750	109 000

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	112	119
	112	119

Not 14 Koncernuppgifter

Moderföretaget Pajala kommun, med säte i Pajala och med organisationsnummer 212000-2718, upprättar koncernredovisning. Denna finns att tillgå på Pajala kommun, 984 85 Pajala.


2024042313221

Underskrifter

Pajala 2024-03-18



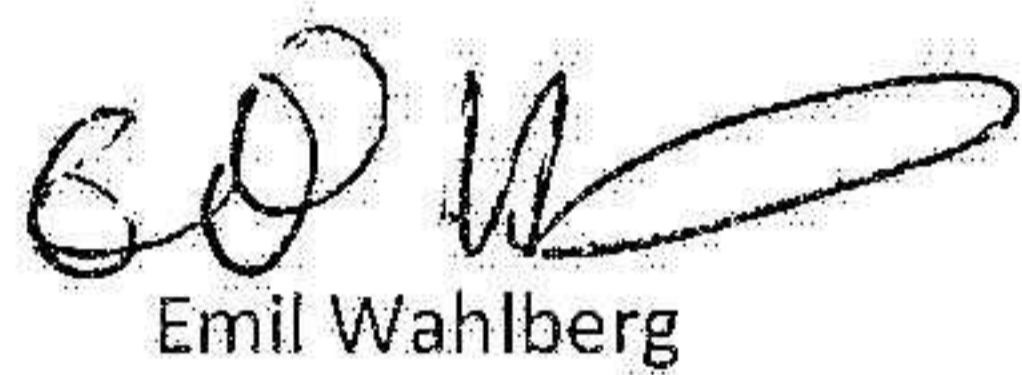
Lino Pasquale Martino
Ordförande



Kristina Woxdal Phil



Stefan Brandlöv



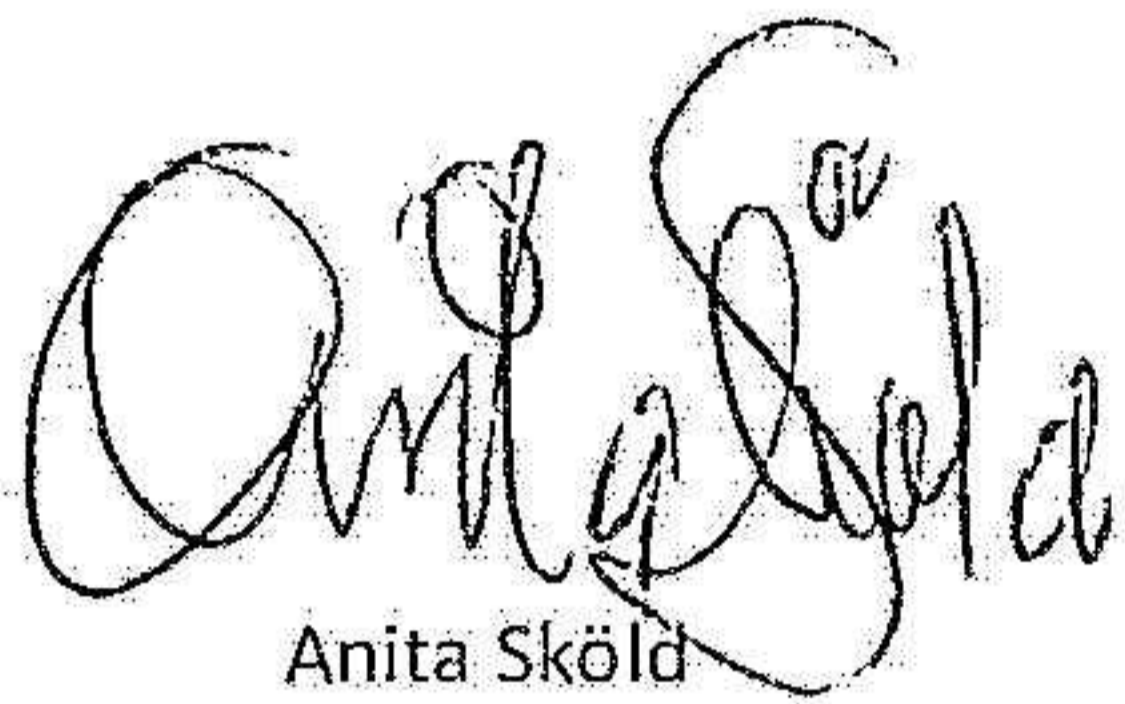
Emil Wahlberg



Ann-Sofie Krakov Isaksson



Birger Lahti



Anita Sköld



Leif Gräsvik
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-08



Tapio Kostet
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pajalabostäder AB, org. nr 556365-4648

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Pajalabostäder AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Pajalabostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Pajalabostäder 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Pajalabostäder AB för år 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Pajalabostäder AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 8 april 2024

KPMG AB



Tapio Kostet

Auktoriserad revisor